市川市
都市計画マスタープラン

－市川市の
都市計画に関する
基本的な方針－

ともに築く
自然とやさしさが
あふれる
文化のまち
いちかわ

2004
市川市

はじめに

市川市は、平成 13 年度よりスタートいたしました「市川市総合計画」における将来都市像「ともに築く　自然とやさしさがあふれる　文化のまち　いちかわ」の実現に向けて、全力で取り組んでいるところであります。

しかしながら、近年の社会経済情勢の変化は大きく、また少子高齢化、地方分権、高度情報化や環境問題など、今後、適切に対応していかなければならない多くの課題があります。

このようななか、市制施行７０周年を迎える記念すべき年に、本市におけるまちづくりの指針となる「都市計画マスタープラン」を策定したことは、大変意義深いものがあります。

この「都市計画マスタープラン」は、総合計画に即し、概ね 20 年後のまちづくりの方向性を「全体構想」と「地域別構想」、「推進方策」の３本柱で示しております。

特に、地域の資源を活かした地域から発動するまちづくりに向けて、地域の皆様のご意見やご提言を反映するために、公募による地域別市民懇談会の開催、また、市民意向調査や意見募集、小学生からの作文や絵の募集など、幅広く市民参加の機会を設けて力を注いできたものと自負しておるところであります。

このマスタープランの基本姿勢であります協働によるまちづくりのもとに、誰もが健やかで元気に暮らせる健康都市として、いつまでも住み続けたいと思えるまちづくりの実現に向けて取り組むとともに、より発展させてまいりますので、市民の皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、計画の策定にあたり、都市計画審議会、また策定調整委員会、地域別市民懇談会の皆様をはじめ、各種団体、市民モニター、そして意見を述べる会などで貴重なご意見をお寄せいただいた市民の方々等、関係者の皆様に心から感謝申し上げます。

平成１６年４月

市川市長　千葉光行

目　　次

序章　基本的事項

１．都市計画マスタープランとは …… 1
２．位置付けと構成 …… 1
３．目標年次 …… 2
４．策定の経緯 …… 2

第Ⅰ章　全体構想

1　現況と課題 …… 3
１．概　況 …… 3
２．現況と課題 …… 7
３．社会情勢等の変化 …… 12
４．広域的な位置付けと動向 …… 13
2　都市の将来像 …… 14
１．将来都市像 …… 14
２．都市づくりの目標 …… 15
３．将来都市構造 …… 17
3　まちづくりの整備方針 …… 21
１．調和のとれた土地利用 …… 22
２．資源の活用と景観づくり …… 29
３．安心して暮らせる環境づくり …… 35
４．快適な交通環境づくり …… 39

第Ⅱ章　地域別構想

北東部地域 43
１．現況と特色 …… 44
２．地域別懇談会と地域の意見 …… 48
３．課題 …… 50
４．将来像 …… 53
５．地域づくりの方針 …… 57

北西部地域 73
1．現況と特色 …… 74
2．地域別懇談会と地域の意見 …… 78
3．課題 …… 80
4．将来像 …… 83
5．地域づくりの方針 …… 87

中部地域 103
1．現況と特色 …… 104
2．地域別懇談会と地域の意見 …… 108
3．課題 …… 110
4．将来像 …… 113
5．地域づくりの方針 …… 117

南部地域 133
1．現況と特色 …… 134
2．地域別懇談会と地域の意見 …… 138
3．課題 …… 140
4．将来像 …… 143
5．地域づくりの方針 …… 147

第Ⅲ章　まちづくりの推進方策

1　まちづくりの推進の考え方 …… 163
2　協働によるまちづくり …… 164
1．まちづくりにおける役割 …… 164
2．参加しやすい環境づくり …… 165
3．都市計画制度等への反映と活用 …… 165
3　まちづくりの推進体制の充実 …… 166
1．庁内推進体制の充実 …… 166
2．都市計画マスタープランの進行管理 …… 166
3．市民主体のまちづくり …… 168

資　料　編

1．策定の経過 …… 171
2．策定調整委員会・地域別市民懇談会　名簿 …… 176
3．市川市都市計画マスタープラン策定調整委員会設置要綱 …… 178
4．用語集 …… 179

序章

基本的事項

都市計画マスタープランとは・・

1. 都市計画マスタープランとは

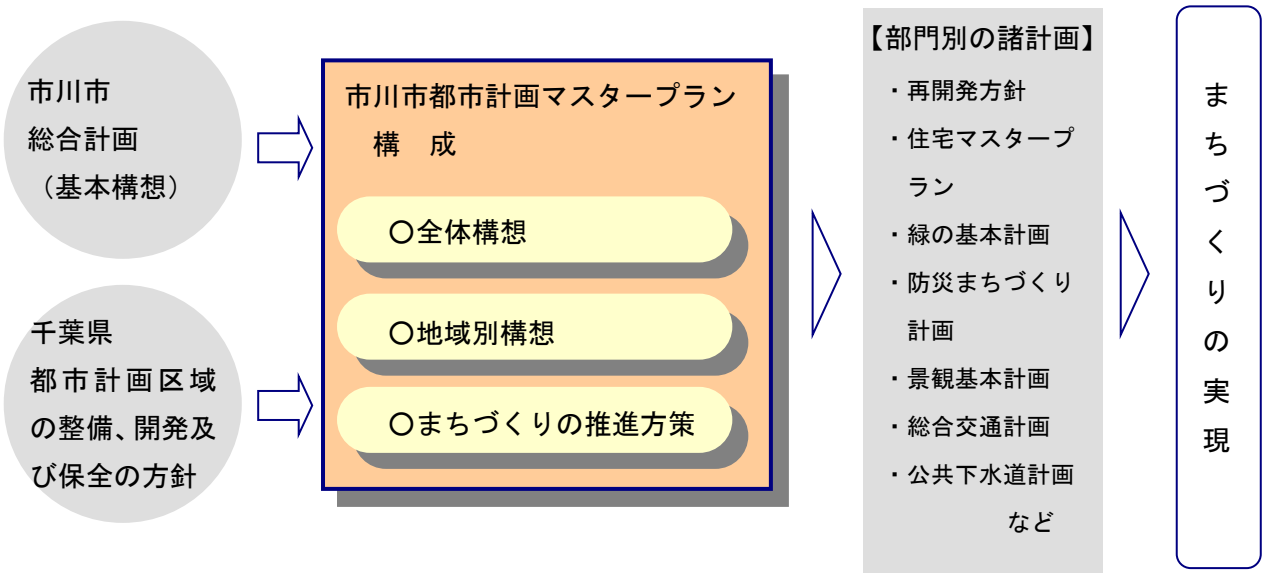
「都市計画マスタープラン」は、都市計画法（第 18 条の２）に定められている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の呼称であり、市町村がその創意工夫のもとに、市民の意見を反映して、都市の将来のあるべき姿や都市づくりの方向性を定めるものです。

「市川市都市計画マスタープラン」は、「市川市総合計画」に示された将来都市像『ともに築く　自然とやさしさがあふれる　文化のまち　いちかわ』を具体化していくための都市づくりの基本的な方針となります。

2. 位置付けと構成

「都市計画マスタープラン」は、「総合計画（基本構想）」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定することと定められており、まちづくりを実現するための「部門別の諸計画」に対する総合的な指針となるものです。

「市川市都市計画マスタープラン」は、市全体の視点による市全域を対象とする「全体構想」、市民の生活の視線で身近な地域を対象とする「地域別構想」、これらの構想を実現していくための考え方を示した「まちづくりの推進方策」で構成します。



3. 目標年次

市川市総合計画（基本構想）との整合を図るため、目標年次は、概ね 20 年後の平成 37 年（西暦 2025 年）とし、推計人口は、市川市総合計画（基本構想）における平成 37 年の総人口（およそ 485,000 人）を用います。

なお、本マスタープランは社会経済情勢の変化等に適切に対応するため、必要に応じて見直しを図ることとします。

4. 策定の経緯

地域の特性を踏まえて、特徴を活かした魅力的なまちづくりを市民や事業者との協働で進めるため、策定に先立ち本市のまちづくりの変遷や課題、地域の現状や特徴をまとめた「まちのデータ集」や「地域別ハンドブック」を作成しました。また、電子会議室や市民モニター（約 120 名）制度等により、より多くの市民参加を求めて、まちづくりの現状や特性・課題を把握してきました。

策定にあたっては、学識経験者を含む市民主体の「策定調整委員会」と地域の住民を主体とした「地域別市民懇談会」を開催し、併せて広報特集号やホームページ等により、広く市民の意見を収集しながら案を作成し、市川市都市計画審議会に諮問し、答申を受けて定めました。

■策定体制

策定調整委員会

地域別市民懇談会

□ 都市計画マスタープラン（案）の検討・調整・作成

○全体構想
「策定調整委員会」

○地域別構想
「地域別市民懇談会」

庁内組織　・策定幹事会
・策定調整部会　・策定班

市　議　会

都市計画審議会

策定・公表

□市民意見

・まちのデータ集
・地域別ハンドブック

反映

・市民モニター
・電子会議室
・団体意見
・子供意見　など

反映

・広報特集号
・ホームページなど

・説明会
・意見を述べる会

第 Ⅰ 章

全　体　構　想

市川市全域を対象に考える

1 現況と課題

1．概　況

（1）沿　革

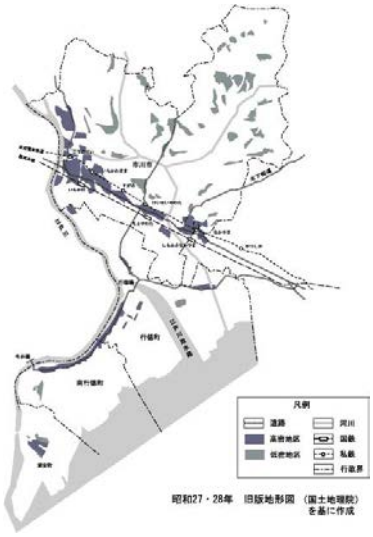
本市は、千葉県の北西部に位置し、東京都心から 20km 圏内に市域全体が含まれています。北は松戸市、東は船橋市と鎌ケ谷市、南は浦安市と東京湾に接し、江戸川を隔てて東京都（江戸川区・葛飾区）と相対しています。

昭和 9 年に市川町、八幡町、中山町、国分村の合併により「市川市」が誕生し、その後、大柏村（昭和 24 年）、行徳町（昭和 30 年）、南行徳町（昭和 31 年）と合併、さらに、昭和３７年から開始された公有水面の埋め立て（高谷新町、二俣新町、塩浜など）により現在の市域が形成されています。

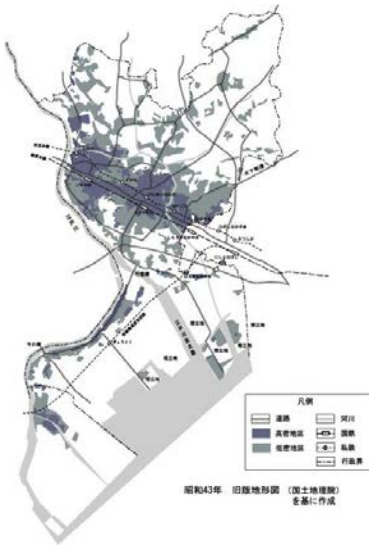
昭和 50 年代からは、東京に隣接するという地理的条件による臨海部への企業進出や鉄道網の形成とともに人口の増加が進み、東京近郊の住宅都市として発展しました。現在も首都圏及び千葉県の主要な交通軸上に位置する中核の都市として発展を続けています。

なお、市域（全域が都市計画区域）は、5,639ha，そのうち、市街化区域は 3,976ha，市街化調整区域は 1,663ha となっています。

昭和２０年代
都市化のはじまり



高度成長期
都市としての急成長



現代　臨海部の開発
と市街地の拡大

（２）市川市の歴史・文化

本市は北部の下総台地と南に広がる沖積平野により構成されています。その台地には縄文時代の生活がうかがえる堀之内・曽谷・姥山等の貝塚、また、弥生時代の農耕文化の生活を伝える須和田・小塚山・宮久保等の遺跡、そして、古墳時代の法皇塚古墳や弘法寺古墳等の史跡が多く残されています。

飛鳥時代には、国府台に下総の国府や下総国分寺・国分尼寺が建立され、また、真間の入り江の情景が万葉集に詠まれるなど、歌人を始め多くの人が集まり、地方都市の中心として栄えました。

平安時代には、関東で平将門の乱が起こり、駒形大神社等の市内各所に将門伝承が残され、鎌倉時代には、千葉氏が下総の守護職に任命され、また、日蓮が鎌倉を追われ若宮に避難したことなどからその信仰が広がり、中山法華経寺を始めとする多くの日蓮宗寺院が建てられました。

江戸時代には、徳川家康による製塩業の保護や庶民の成田詣でにより江戸川の水運と成田街道が栄え、行徳から高谷、原木に多くの寺院が建てられました。江戸川の渡しと関所があった市川、宿場町の八幡、門前町の中山などの佐倉道（千葉街道）が栄えたのもこの頃です。また、この市川砂州に適した産物として梨栽培が盛んでしたが、街道沿いの発展とともに、柏井・大野・大町へと梨畑は移されていきました。

明治時代に入り、国府台には軍隊が駐屯し軍隊の街として栄え、また、総武線・京成線の開通に伴う宅地化により人口が急増し、現在の市川・八幡の発展の源となりました。

大正時代には、八幡町を中心に耕地整理が進み、葛飾八幡宮にはその改耕碑があります。また、大正６年の大津波では多くの建物倒壊や犠牲者が生じたため、江戸川放水路の開削事業が行われました。その後、大正 12 年の関東大震災や昭和 20 年の東京大空襲により、東京から多くの人が本市に移り住みました。なお、真間川周辺には、大正から昭和にかけて、北原白秋、永井荷風、幸田露伴などの文人が居住し、多くの作品を残しています。

国分寺

戦後も東京近郊の住宅地として人口が増加し、小・中・高等学校等の建設が進み、国府台には大学が開校し学園都市の様相が形付けられました。

このような変化の中で、公民館や図書館、博物館等の充実、また、総武線の高架化や営団地下鉄の乗り入れなど市民生活の利便性も図られてきました。

このように本市は地形（自然）や歴史の変遷により培われた寺社群や街並みと河川や樹林・黒松などが大きな特徴となっています。

また、急激な都市化により、河川の水質低下や緑の減少、交通渋滞、広場の不足等が生じていますが、現在、これらの課題に対応するとともに、本市の特徴を活かした市民と行政の協働による積極的な住みよいまちづくりの取組みが進められているところです。

文化会館

街かどミュージアム都市づくり

芳澤ガーデンギャラリー

水木洋子邸

（３）人口と土地利用

平成 12 年（国勢調査）の人口は 448,642 人で県内 4 番目、世帯数は、193,582 世帯で県内３番目となっています。

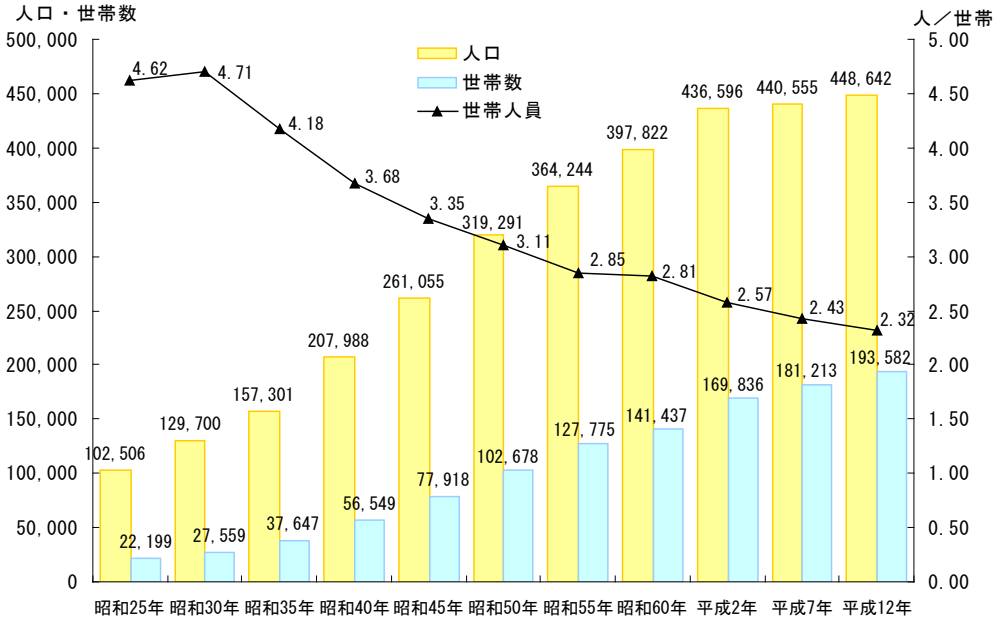
人口推移は、昭和 40 年～50 年代前半にかけて年間１万人程度増加していましたが、近年では微増の傾向にあります。また、世帯数は、核家族化や単身世帯の流入増などにより増加していますが、世帯人員は減少しています。

なお、15 歳未満の割合は 13.3%、また、65 歳以上の高齢者の割合は 11.0%となっており、年々増加の傾向となっています。

平成１２年における土地利用の状況は、宅地が約 46%、公共用地等が約 25%、畑が約 12%、駐車場等の雑種地が約 10%となっており、水田や山林は数パーセントとなっています。平成７年から平成１２年の変化では、年平均で宅地が約 11.8ha 増加しているのに比べ、田畑は約 16.2ha の減少となっています。

なお、宅地の内訳は、住宅地が約７割、商業地が約１割、工業地が約１割、その他が約１割となっています。

■人口・世帯数の推移



国勢調査　各年 10 月１日

■土地の地目別面積の推移（各年１月１日）　　単位：ｈａ

	昭和 55 年	昭和 60 年	平成２年	平成７年	平成 12 年	平成 12 年割合(%)
宅地	2,408.5	2,475.0	2,546.3	2,561.3	2,620.2	46.5
田	415.9	387.1	333.2	235.9	213.2	3.8
畑	814.6	826.9	767.4	714.1	655.6	11.6
山林	161.4	162.1	150.4	142.4	135.3	2.4
原野	11.1	20.0	18.7	9.3	9.3	0.2
池・沼	3.6	40.1	44.9	44.7	44.2	0.8
雑種地	195.4	373.1	400.9	548.5	570.8	10.1
その他	1,583.3	1,346.4	1,377.2	1,382.8	1,390.4	24.7
総数	5,593.8	5,630.7	5,639.0	5,639.0	5,639.0	100.0

市川市統計年鑑

２．現況と課題

（１）土地利用

○住宅地

北部では、水と緑の自然的環境や寺社等の歴史的資源が残る中に、戸建の住宅地が広がり、中部では、鉄道駅や商業施設に近接した利便性の高い住宅地が形成され、南部では、寺社や懐かしさのある街並みからなる住宅地(旧市街地)と土地区画整理事業により整備された住宅地(新市街地)が形成されています。

黒松市街地（八幡地区）

これらの住宅地の特性を活かしつつ、狭隘道路の改善や公園の整備、密集市街地の改善、また、老朽建物の建替えや高齢社会への対応など、住宅地ごとの課題を解消し、良好な住環境の形成を図ることが課題となっています。

○商業地

主要な鉄道駅となる本八幡駅や市川駅、行徳駅等を中心に商業機能が集まり、また、日常生活を支える商店街が各所にあります。

しかし、東京都に隣接していることや車社会の進展により、本市の購買力は市外に流出し、これらの商業地は衰退傾向にあります。様々な機能の充実や拠点としての魅力の向上など、商業地の活性化が課題となっています。

メディアパーク市川周辺

○工業地

臨海部に鉄鋼、金属、物流等の工業流通業、内陸部には、金属、印刷等の都市型産業が集積し、本市の発展を支えてきましたが、近年では、業種転換や市外への工場移転の動向が見られ、地域に根付いた産業の活性化や産業構造の変化に対応した新たな展開が求められています。

また、企業が移転した跡地に共同住宅が建築され、住宅地と工業地の相互に影響が生じるなど、住工混在による問題の解消が課題となっています。

○農業・水産業

北部の農地では、市川の特産である梨や野菜等の都市近郊型の農業が営まれていますが、近年では、従事者の高齢化や後継者不足により休耕地の増加が見られ、環境や景観面で課題となっています。

臨海部では海苔、貝類の養殖業が営まれていますが、漁業環境の悪化や後継者不足が課題となっています。

このことから、休耕地は、体験学習や市民農園等への活用、また、三番瀬では、環境の再生・改善が求められています。

○市街化調整区域

北部の台地部の市街化調整区域は、果樹園や樹林地等により、貴重な緑地空間を形成していますが、年々減少傾向にあり、その維持が課題となっており、一方低地部では、道路や調節池の整備に対応した適切な土地利用の検討が必要となっています。

また、中部の地域では農地、教育施設、福祉施設、倉庫、資材置き場等の混在化に対応する適切な土地利用の誘導が課題となっています。

大野周辺の緑地と農地

（２）交通

○公共交通

鉄道は、７路線が乗り入れ、本八幡駅をはじめ、市内に 16 駅があり、市民の重要な交通手段として利用されています。

バスは、本八幡駅、市川駅を発着とする路線を中心に運行されていますが、交通渋滞により、定期運行が困難なことや自転車利用の増加などにより利用者が減少しています。

このことから、鉄道駅を中心とした利便性や連絡性の向上、また、バス利用を促進することが課題となっています。

○道　路

現在、国道４路線、県道 11 路線、市道約 3,000 路線が認定され、市民生活を支えています。また、都市計画道路は 40 路線、総延長 117.5km が決定され、平成 15 年度末における整備率（完成率）は、約 42%となっています。

交通面では、南北方向を結ぶ幹線道路が少ないうえに、国道 14 号と T 字交差しているため、渋滞が発生しています。また、江戸川や旧江戸川においてボトルネックとなり、さらに、京成本線の踏み切り遮断が円滑な交通の障害となっています。このほか、渋滞回避のために、住宅地の生活道路に自動車が進入するなど、住環境への影響が課題となっています。

○自転者・自動車駐車場

主要な駅周辺には、市営の自転車駐車場が整備され、必要台数は概ね確保されていますが、放置自転車は後を絶たず、歩行や車両通行の妨げとなっています。

また、近年の自動車交通の増加に伴い、主要な駅周辺に駐車場整備地区を指定し、駐車場需要の増大に対応していますが、依然として路上駐車が多く、安全な通行の確保が課題となっています。

八幡第９駐輪場

（３）防災

急激な都市化により市街地が拡大したため、一部に住宅の密集化がみられます。このような地区では、道路が狭く、消防活動や緊急車両の通行に支障をきたしており、また、震災時の避難・救助活動における課題となっています。

これまでにも、防災無線の設置や備蓄倉庫の整備等に取組んできましたが、今後、さらに防災公園や避難地・避難路の確保など、施設の整備と充実を図り、市民・事業者と関係機関が連携して防災対策を推進し、安全な市街地の形成を目指すことが重要となります。

（４）河川・下水道・その他都市施設

○河　川

市を代表する江戸川や旧江戸川、市街地内を流れる真間川、国分川、大柏川、春木川等は、潤いと安らぎを与える水辺空間であるとともに、都市の安全性を担う重要な役割を果たしています。

市街地内の河川では、千葉県とともに河川や調節池の整備、浄化施設や排水機場等の整備を進めていますが、局所的な大雨による浸水に備え、今後、河川整備と併せ、市街地内の適切な浸水対策が必要となっています。

また、旧江戸川や臨海部の堤防は、老朽化や耐震面の課題があり、江戸川では、可動堰の改修やスーパー堤防事業による安全性の確保が求められています。

大柏川第一調節池

○下水道

下水道は生活環境の改善と公共水域の水質保全を図るために整備を進めており、普及率は 62.0%（平成 15 年度末）となっています。今後は、市川幹線や松戸幹線の整備と併せて北部の面整備を進めていきますが、江戸川第一終末処理場の早期整備や、効率的、かつ計画的な整備、また、水循環の観点による処理水の再利用等が課題となっています。

○その他の都市施設

ごみ焼却場、汚物処理場、火葬場、市場等の都市施設は、将来の人口や経済状況を見据える中で、都市として必要な規模の確保、リサイクルや省エネルギー化に対応した施設整備が課題となっています。

（５）公園・緑地等

市の南部は、計画的な市街地整備にともない、公園が整備されていますが、北部から中部にかけては、急激に都市化が進行したため、公園が未整備なままに市街地が拡大し、斜面緑地や黒松等の緑が著しく減少しました。都市公園は 355 箇所、緑地保全地区は３箇所となっています。（平成 15 年度末）

北部に残る貴重な斜面緑地や黒松、江戸川、真間川等の河川空間を自然が感じられる環境として保全し、また、憩いの場として活用することが求められています。

さらに、災害時における避難場所や日常生活における憩いの場となる公園の確保が課題となっています。

（６）まちの景観と資源

東京湾や江戸川、真間川等の水辺空間、北部の斜面緑地や果樹園等の農地、また、住宅地内の黒松や寺社林等の緑が本市の景観を特徴づけています。

さらに、貝塚等の遺跡、法華経寺・弘法寺、手児奈霊堂、また旧街道の面影を残す街並み等、多くの歴史的・文化的資源に恵まれています。

これらの自然的な資源や歴史・文化の資源をまちづくりに活かすとともに、市街地の景観を形成するなど、個性ある魅力的な景観づくりが求められています。

法華経寺（秋）

（７）環境

現在、地球温暖化等、地球的な規模での環境問題が提起されており、様々な分野で資源循環型社会づくりの取組みが進められています。

本市では、環境に配慮した都市づくりを進めるために、「市川市環境基本条例」及び「市川市環境保全条例」を制定し、また、「市川市環境基本計画」（平成 12 年２月）を策定しています。

３．社会情勢等の変化

（１）少子・高齢社会への対応

本市では、今後、他市と同様に急速な高齢化や少子化が進むことが予想されます。

このような少子高齢社会に対応するためには、安心して子育てができ、高齢者が安全に暮らせる住環境の整備や改善が必要となります。また、防犯やユニバーサルデザインに配慮して、誰もが、安心して住み続けたいと感じるまちづくりを進めることが求められています。

（２）多様なライフスタイルへの対応

少子高齢社会の到来や情報ネットワーク社会の進展、地球規模での環境問題、地方分権等により、近年、人々の価値観やライフスタイルは、ますます多様化・高度化し、物質的な豊かさだけではなく、生活の質的向上や精神的・文化的な豊かさが重視されるとともに、都市環境への意識や関心が高まっています。

本市においても、市民の多様なニーズに応えるため、社会福祉や文化施設等の充実が必要となっており、これまでのような機能性や効率性だけでなく、「うるおい・やすらぎ・ゆとり」をもたらす都市環境づくりが必要となっています。

（３）協働によるまちづくりへの対応

近年では、ＮＰＯ等、市民が主体的にまちづくりに関わろうとする動きが活発になっているほか、様々な市民参加の機会が設けられるなど、市民ニーズや地域の特徴や特性を踏まえた個性的で魅力的なまちづくりが求められています。

市民参加は、街づくりを推進させる大きな力として期待されるところであり、より一層、積極的な参加が望まれます。

本市においても、防災や景観、福祉等といった身近なところから、協働による持続的なまちづくりに向けて、参加しやすい環境づくりや人づくりが重要となります。

仮称市川七中行徳ふれあい施設
（平成１６年８月完成予定）

４．広域的な位置付けと動向

本市は、千葉県長期ビジョン（平成１２年２月策定）の「湾岸ゾーン」に含まれ、江戸川や三番瀬、下総台地等の自然環境、湾岸道路や外かん道路、北千葉道路等の広域交通機能、多様な都市機能が集積した商業拠点や工業・流通業務拠点があり、船橋市とともに、ゾーン内外における生活や諸活動の中心として、また、広域的交流等、様々な機能を担う都市として位置付けられています。

このことから、本市は、東京都に接する立地特性を活かした住宅都市として、また、広域交通網の利便性を活かした工業・流通業務地の形成や江戸川沿川の安全性の向上などの役割を担っていくことが求められています。

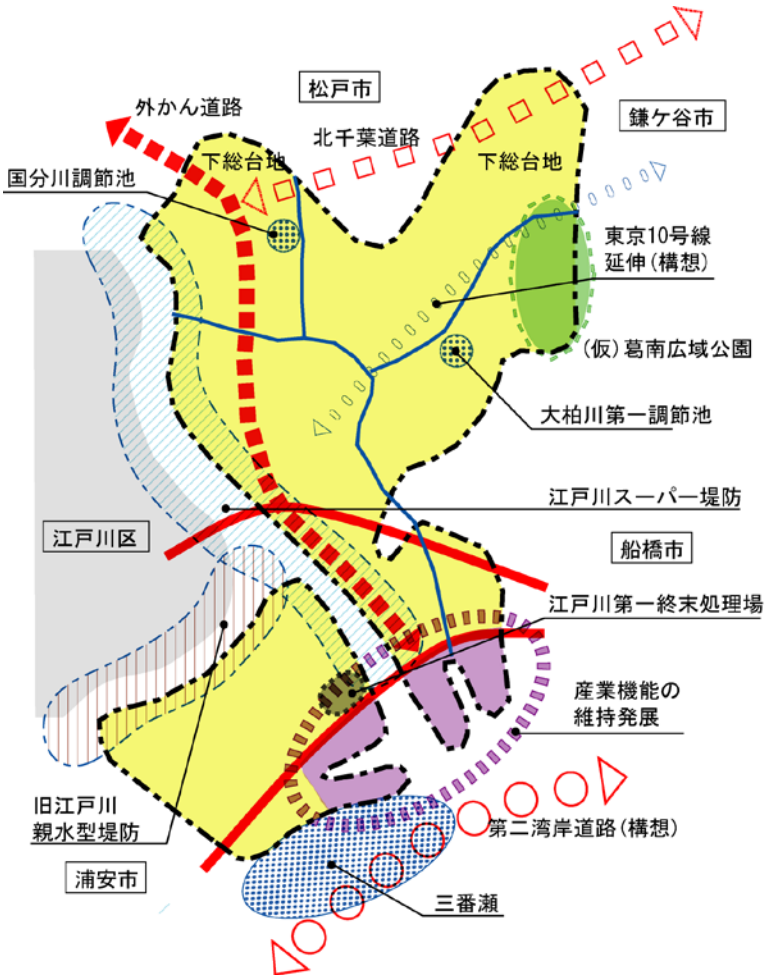
●　本市における広域的な計画

○広域交通網の形成
- 外かん道路
- 北千葉道路
- 第二湾岸道路（構想）
- 東京 10 号線延伸（構想）

○江戸川沿川の安全性の向上
- スーパー堤防事業など

○治水安全性の向上
- 国分川調節池
- 大柏川第一調節池

○自然環境の保全と再生
- （仮）葛南広域公園の整備
- 三番瀬の再生



2 都市の将来像

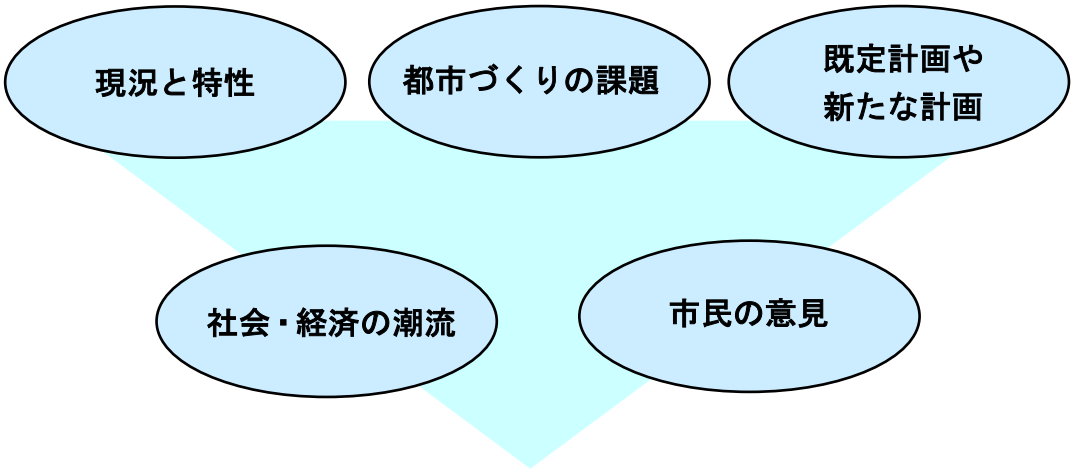
1．将来都市像

この将来都市像は、これからの都市づくりにおいて、ともに目指していく、将来の都市の姿です。

都市計画マスタープランは、総合計画における「都市計画」の分野を具体化する計画であるため、「市川市総合計画」に定められている将来都市像を共有します。

２．都市づくりの目標

都市づくりの目標は、将来都市像を実現するための指標となるものです。本市の現況と特性、都市づくりの現状と課題、少子高齢化等の社会的潮流を踏まえ、また、将来の望ましいまちづくりに向けて身近な課題へ対応するなど、持続的に発展する都市という大きな視点を大切にとらえて定めます。



■　視　　点　■

① 歴史・文化に根付いた都市イメージの確立

② 自然環境との調和・再生・活用

③ 交通体系の確立

④ 安心して暮らせる都市の形成

⑤ 地域の個性を活かした豊かな生活空間の形成

⑥ 環境に配慮した都市づくりの推進

⑦ 市民・事業者、行政との協働

都市づくりの目標

活力・住みやすさを持つバランスのとれた魅力ある都市づくり

都市の成り立ちや地域の「生活・文化・産業・自然」などの特性を踏まえた適切な土地利用を進め、住みやすく快適で活力のある都市づくりを進めます。

歴史・文化・自然を活かし潤いと安らぎのある都市づくり

「変化に富んだ地形」や、これまでの都市の変遷で培われてきた「歴史を偲ばせる寺社や街並み」と「先人達の活動による優れた芸術や文化」を活かしつつ、残された貴重な「水や緑の自然環境や歴史文化資源」と共生する美しい都市づくりを進めます。

都市基盤が整い安全に安心して暮らせる都市づくり

都市の防災性を向上させるとともに、道路・公園・下水道などの都市基盤の整備を進め、人や自然にやさしく、また、コミュニティが生まれる安全に安心して暮らせる都市づくりを進めます。

都市活動や日常生活を支える交通環境の充実した快適な都市づくり

多くの人が集まる拠点の環境整備や道路網を整備するとともに、公共交通機関の充実を図り、市民の生活や活動を支え交流を育む都市づくりを進めます。

市民・事業者、行政の協働によるまちづくり

市民・事業者、行政が目指す都市の姿を共有し、それぞれの役割のもと、ともに考え、行動する、「協働」によるまちづくりを進めます。

３．将来都市構造

将来都市構造は、市域全体の特徴や骨格をおおづかみに表し、目指すべき将来の都市の姿をわかりやすく描くものです。

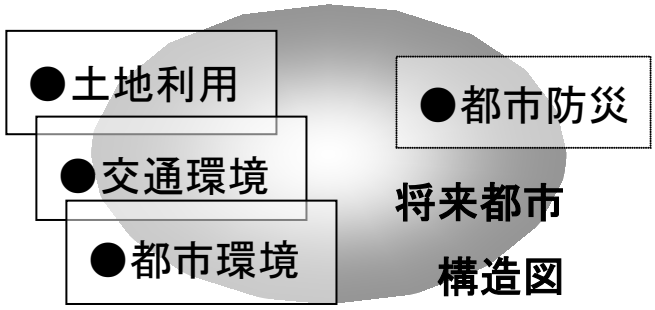
このことから、首都圏における本市の役割を踏まえ、市域全体の視点から将来の都市の姿を描くとともに、地域の特徴や思いを反映し描きます。

本市は、南北に長く、また、鉄道駅を中心に急速に都市化が進められたため、道路や鉄道等の都市を支える骨格的な交通ネットワークが不十分であり、拠点相互の連携や地域と拠点との結びつきが弱いなどの課題を残し、市域全体の魅力や活力、また、防災性を高める都市構造が必要となっています。

東京都に接する千葉県の緑豊かな玄関口であることを背景に、安定的な成長が期待される都市として、社会経済情勢や市民ニーズの変化、自然との共生、歴史や文化、そして市民生活に配慮し、都市機能の適切な分担と充実を図り、さらに、潤いと魅力ある都市空間を形成する、均衡のとれた都市構造を目指します。

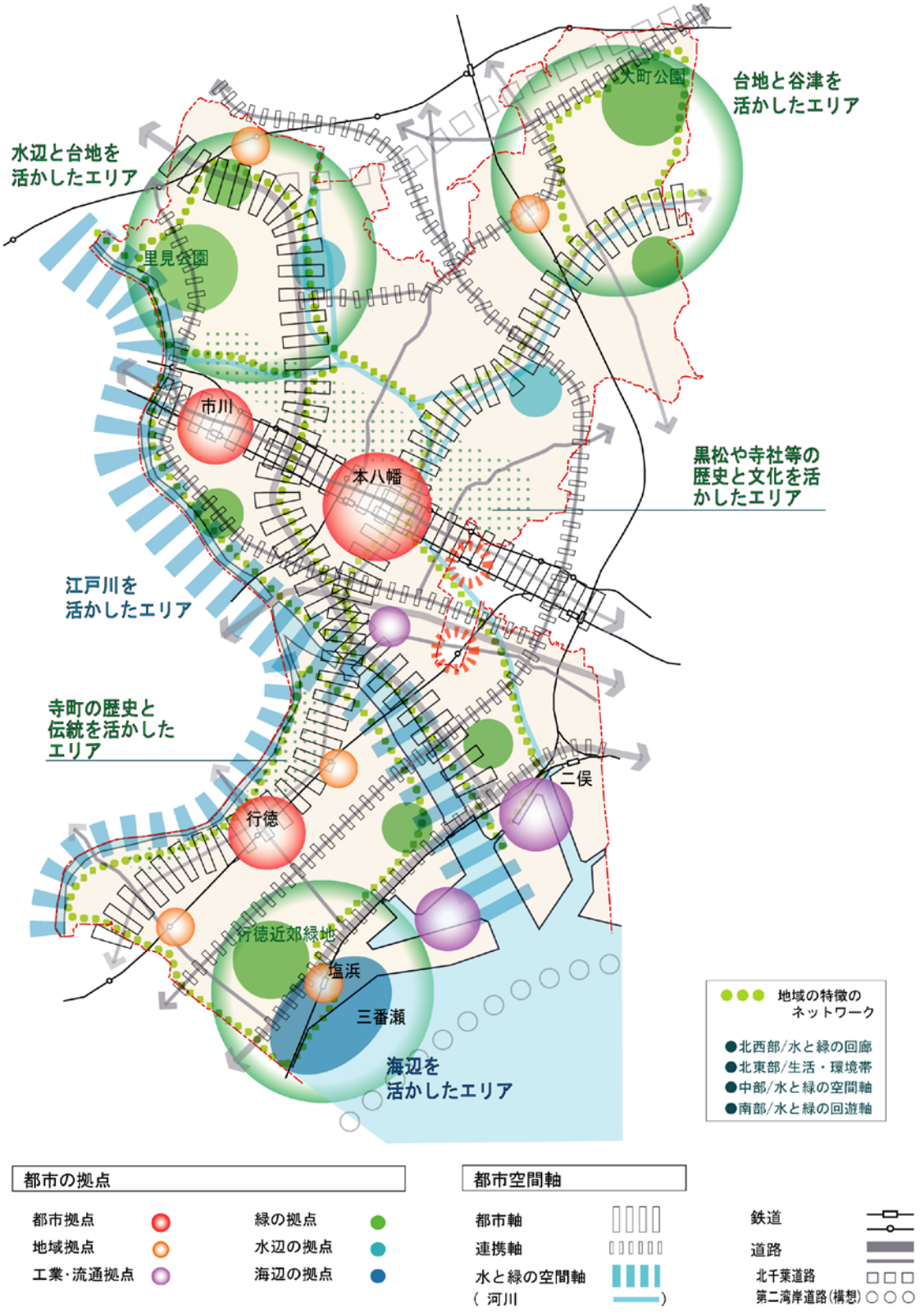
※将来都市構造の描き方

都市を構成する「土地利用」「交通環境」「都市環境」に、都市の安全性を受け持つ「都市防災」の観点を加味し、都市機能や自然環境が集積する「拠点」、また、これらの拠点を結び連続する都市空間を形成する「軸」、さらに本市の特徴が集約する「エリア」により描きます。



将来都市構造図

都心に近接し、鉄道交通が行き交う市川。この恵まれた立地の中で緑や河川・海といった自然や、寺社や史跡が織り成す豊かな文化。それらを市民が味わい、親しみ、愛しみながら、生活や様々な活動を営み続けられる将来のまち。



◆ 将来都市構造図は次の要素で表現しています

都市の拠点

本市における都市活動や産業、自然環境の中心的な役割を担い、バランスのとれた土地利用の核となる場所を拠点とします。

■ **都市拠点**

商業・業務・行政・文化等の様々な機能が集積し、人・もの・情報が行き交う都市の発展を支える中枢となる場所です。

多様な機能が集積し、多くの人々が利用する交通結節点となる駅及びその周辺に配置します。

■ **地域拠点**

主に地域住民の日常生活に必要な機能が集積し、地域における生活を支える場所です。

地域住民が利用する鉄道駅周辺に配置します。

■ **工業・流通拠点**

活力ある工業・流通業務機能が集積する、都市の産業を支える場所です。

既にこれらの機能が集積し、今後、広域交通機能等の優位性を活かした更なる発展が見込まれる場所に配置します。

■ **緑の拠点**

広がりのある緑の空間で、市民の憩い・自然との触れ合い、環境学習やレクリエーション、さらに防災機能を担い、市民生活の安らぎと安全性を支える場所です。

大規模公園や緑地等を中心にその周辺を含めて配置します。

■ **水辺の拠点**

治水機能の確保や多自然型の良好な水辺環境整備が行われ、市民が憩い、水と親しみ、環境学習する機能を担い、市民生活の潤いと安全性を支える場所です。

大柏川第一調節池及び国分川調節池を中心にその周辺を含めて配置します。

■ **海辺の拠点**

かつての豊かな海が感じられ、その環境に触れ、親しみ、交流や環境学習、また、レクリエーション機能を持つ場所です。

三番瀬とともに市川塩浜駅周辺に配置します。

都市空間軸

都市全体や地域の連携を強化するとともに各拠点を結び、また、水と緑の機能、防災やコミュニティ機能、交通機能を担うとともに周辺の土地利用を誘導し都市の発展を支える連続した空間を都市空間軸とします。

■ **都市軸**

市全体の発展を支え、市域的な防災、水と緑の環境、交通、交流等の様々な機能を担う空間です。

市域を南北または東西に結び、拠点間を連絡し、また、拠点と一体的に都市機能や環境機能、防災機能が形成されるように配置します。

■ **連携軸**

都市軸を補完するとともに地域を結び、地域の防災やコミュニティの機能を担い、地域における生活や活動を支える空間です。

都市軸や各拠点の位置を踏まえて配置します。

■ **水と緑の空間軸**

広がりのある江戸川や旧江戸川、市街地内の河川は、防災機能とともに、都市生活における潤いと安らぎを担う空間です。

市域を流れる大小様々な河川とその周辺を含めて配置します。

エリア

地域の代表的な緑や水辺、歴史や文化資源が集まっている環境を「守り」「育て」「活かし」「継承」していくためにエリアとして表します。

■ **台地と谷津を活かしたエリア**

北東部に広がる農地や里山の風情ある自然環境と景観を積極的に維持するとともに、台地や谷津を活かした大町公園を核に、自然と親しみレクリエーション機能を担う場所とします。

■ **水辺と台地を活かしたエリア**

江戸川と台地の緑が織り成す景観と、地域の中に点在する歴史的資源を守り、活かし、つなぐことにより、自然や歴史に触れ合い、交流する機能を担う場所とします。

■ **江戸川を活かしたエリア**

都市の中における連続した広がりのある景観や水辺の自然環境を活用し、市民が気軽に楽しめるレクリエーション機能を担う場所とします。

■ **海辺を活かしたエリア**

かつての豊かな海を再生し、内陸部の行徳近郊緑地との一体的な活用により、自然と親しみ交流する機能を担う場所とします。

■ **黒松や寺社等の歴史と文化を活かしたエリア**

■ **寺町の歴史と伝統を活かしたエリア**

先人達が守り、育んできた地域の魅力的な歴史や文化、また黒松や巨木等を後世に継承する場所とします。

地域の将来構造から

■ **地域の特徴のネットワーク**

地域の懇談会で描かれた、水や緑の資源を活かした特徴を「地域の特徴のネットワーク」として構造図に表現します。

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

①　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。

②　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

①　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(浦安鎌ケ谷線)※1 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）

②　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。

※1　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。

③　水と緑の空間軸

・江戸川や真間川等の河川は、広がりと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

①　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。

②　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。

③　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。

④　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

①　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。

②　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。

③　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

①　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。

②　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

①　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。

②　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。

③　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。

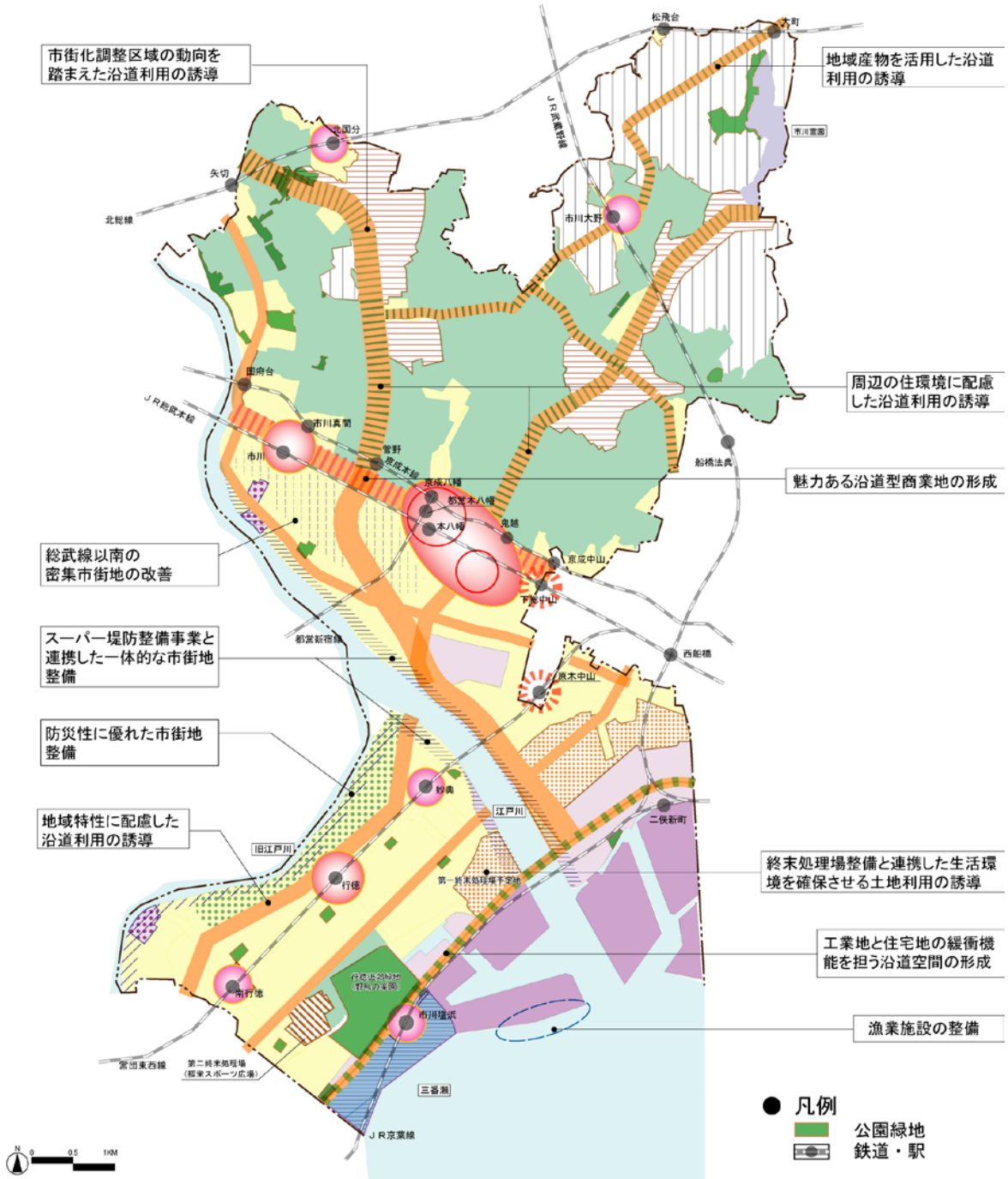
4]　市街化調整区域の土地利用

- 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
- 操業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

２．資源の活用と景観づくり

基本的な考え方

本市には、都市の変遷で培われ、先人達により守り育まれた江戸川や台地を縁取る斜面緑地、市街地内の黒松や寺社等、水と緑の自然環境や歴史と文化、景観資源が受け継がれています。

しかし、一方で、都市化とともに古くからの街並みや自然的資源などが減少している状況が見られます。そのため、残された自然や歴史・文化の資源を活かした、心に豊かさを感じる都市環境の創出が求められています。

このことから、江戸川や三番瀬などの水辺環境や貴重な緑、また歴史的な環境を守り、活かし、再生し、さらに地域の特性に応じた公園や緑地の整備など市民生活にゆとりや潤いを与える景観づくりを進めます。

また、これら資源のネットワーク化を図るとともに、市民や事業者と協働で、緑化の推進や景観整備などを進め、質の高い魅力的なまちづくりを目指します。

● 良好な自然環境の保全と活用

1］ 継承されてきた緑の維持・保全

- 様々な緑地や谷津、優良な農地等は、貴重な自然環境として、また都市の緑地空間として保全に努めます。
- 生産緑地は、農業施策と調整を図りながら、良好な都市環境を担う空間として維持に努めます。
- 都市の中に自然的環境を持つ良好な住環境を確保するために、風致地区の維持を図ります。
- 市街地の黒松や巨木･古木等の歴史や個性ある緑は、市民の共有の財産として保全に努めます。

市街地の黒松

2] 河川や海辺の保全と活用

・江戸川や旧江戸川、真間川等の河川は、自然環境の保全に配慮しながら、都市の潤いとなる良好な水辺空間として活用します。

・三番瀬では、漁業と市民生活が一体となって培ってきた「海と親しみ、海を守り、海を活かす」かつての豊かな海を再生します。

・内陸性湿地である行徳近郊緑地は、保全するとともに市川塩浜駅周辺の再整備と併せた活用を図ります。

行徳近郊緑地

3] 緑や水辺の拠点と公園づくり

・広域的なレクリエーションや環境学習機能、また防災機能等を備えた「緑の拠点」をつくります。

・市民が憩う快適な水辺空間であるとともに、子供たちが自然に触れ合い、学ぶ機能を備えた「水辺の拠点」をつくります。

・市民のレクリエーションやコミュニティ活動、また災害時の避難場所となる公園緑地の適正な配置と整備を行います。

4] 水と緑のネットワーク

・都市空間軸を骨格に、拠点や地域の特性となる様々な緑や資源を結びつけ、市民が自然と触れ合う水と緑のネットワークづくりを進めます。

大柏川と(都)3・4・18 号

● 歴史的・文化的資源の活用と都市空間の形成

1] 歴史や文化を活かした景観整備

・千葉街道（国道 14 号）沿いに広がる市川砂州上に残る黒松や巨木等、都市の成り立ちを偲ばせる特徴的な緑を活かして、地域の魅力を高めるまちづくりを進めます。

・縄文から古墳時代を偲ばせる貝塚等の遺跡、中近世に建立された寺社等の歴史的・文化的資源を活かして、これらを回遊できる散歩道等の整備を図り、市民が身近に歴史や文化を感じることができる、人に誇れるまちづくりを進めます。

・また、水田耕作の名残である内匠掘り、文人の旧宅、辻等に残る道祖神や道標等、近世の人々の営みにより培われてきた地域の特徴を良好な住環境を形成する景観要素として評価し、これらを活かした街並みづくりを進めます。

2] 拠点と軸の景観整備

① 多くの人が集まり活動する拠点

・都市拠点や新たな拠点となる市川塩浜駅周辺では、それぞれの役割に応じて、積極的に緑化を推進するとともに、周辺の特性を活かした魅力的な景観づくりを進めます。

・地域拠点では、地域の特徴を活かした空間形成を図り、周辺の住環境に調和する潤いと安らぎを感じる景観づくりを進めます。

地域拠点（堀之内地区）

・工業地や流通業務地では、緑地を確保するとともに、建物の形態や色調等、周辺の環境に配慮した施設づくりや周辺整備を図ります。

・緑の拠点や水辺・海辺の拠点では、自然環境やその周辺に広がる風景を大切に守り、活かし、後世にわたり市の誇りとなる景観づくりを進めます。

② 拠点をつなぐ都市空間軸

- 外かん道路の沿道は、公園・緑地・広場等を確保し、環境保全空間の緑を活かした一体的な街並みづくりを進めます。
- 国道 14 号の沿道は、道路緑化を推進し、潤いのある商業空間を創出するとともに、後背地の住環境と調和する街並みづくりを進めます。
- （都）3･4･18 号（浦安鎌ケ谷線）の沿道は、市域南北の各拠点をつなぐ空間として、水と緑、住宅地・商業業務地等のそれぞれの地域特性や環境に配慮した沿道の街並みづくりを進めます。
- 江戸川周辺は、河川の広がりや自然環境を活かして、市民や訪れる人々が潤いとゆとりを感じられる施設整備を進めます。
- 連携軸は、道路や沿道の緑化を進め、美しい街並みづくりを誘導します。

● 市民・事業者と行政の協働による資源の保全や景観形成等の取組み

1] 歴史的・文化的資源や緑の保全

- 市街地に点在する歴史的資源や文化的資源を共有の財産として、後世に引継ぎ、将来にわたりまちづくりに活かすために、維持策を検討し、保全に努めます。
- 良好な緑を守り、後世に継承するために、緑地保全地区や保存樹林の指定、また緑地協定等による保全に努めるとともに、樹林地の維持管理や緑化推進の仕組みづくりを進めます。

木内ギャラリー(真間山)

2]　緑と花あふれるまちづくり

・市街地内の緑の空間であるとともに、街並み景観の要素となる身近な公園づくりを進めます。

・市街地内の緑を創出するために、河川沿いや主要な道路の植栽と住宅地内の緑化を推進します。

・市民とともに緑と花のまちづくり活動を行うとともに、その普及と推進を図ります。

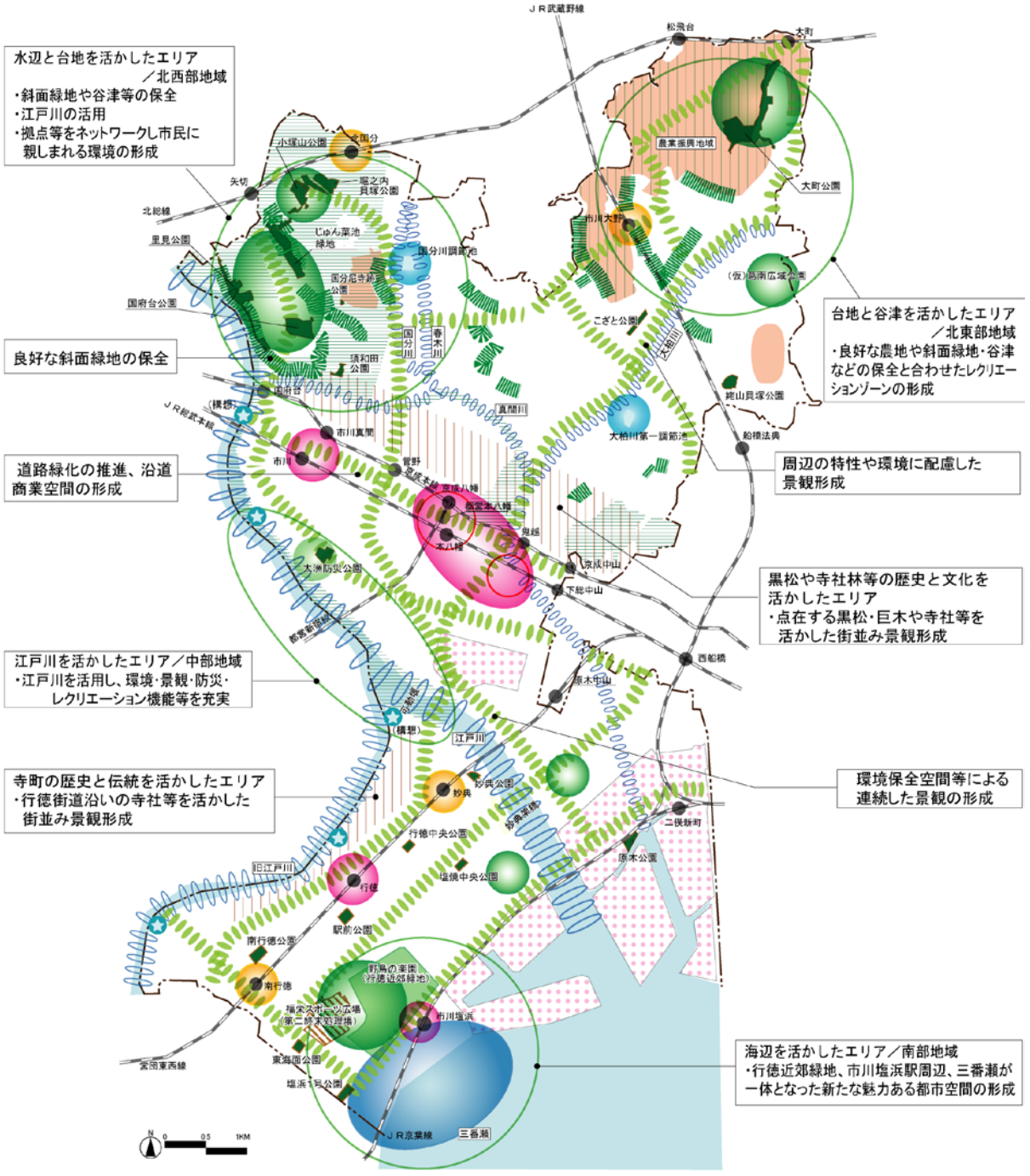
緑と花のまちづくり活動

3]　良好な景観の維持と創出

・市街地の美しい景観づくりのために、地区計画や建築協定等を活用し、地域ごとの役割や特性に配慮した建物形態や色彩、境界塀の作り方等のルールづくりを進めます。

・また、景観ガイドラインや景観に関する条例の整備を進め、相互理解と評価のもとに、美しい景観のまちづくりに積極的に取組みます。

● 『資源の活用と景観づくり』に関する方針図



主な景観・環境の方針

- ‘緑の拠点’の形成
  （防災・憩い・レクリエーション・自然学習機能など充実、市の特性となる景観形成など）
- ‘水辺の拠点’の形成
  （憩いの場、自然学習機能等の充実、市の特性となる景観形成など）
- ‘海辺の拠点’の形成
  （海の再生及び行徳近郊緑地との一体的な再整備）
- 水と緑の空間軸等による水と緑のネットワークの形成
- 緑化の推進と魅力的な景観形成
- 周辺環境と調和する景観形成
- 周辺の自然や住環境などに配慮した工業地の景観形成
- 優良な農地の保全
- 風致地区の維持
- 江戸川の活用（船着き場）
  ※ 市街地内の緑化推進と公園整備

● 凡例
- 農業振興地域
- 主な都市公園・都市緑地
- 斜面緑地
- 鉄道・駅

３．安心して暮らせる環境づくり

基本的な考え方

本市は、自然的環境に恵まれた住宅都市を形成していますが、一方では急速な都市化に伴い密集した住宅地や細街路等が多く、防災面や防犯面においての取組みが必要となっています。また、市域には多くの河川が流れており、そのような中で、都市化の進展や農地の減少等による保水遊水機能の低下が生じているため、河川整備や十分な浸水対策が必要な状況にあります。

このことから、阪神・淡路大震災の教訓を活かし、また、本市における水害等を踏まえて、市民の生命や財産を守ることを基本に、密集市街地の改善、避難地・避難路等の整備、河川整備を中心とした総合的な治水対策を進めます。

また、地域コミュニティの強化や福祉に配慮した住環境づくり、火災時における円滑な活動を支える仕組みづくりなど、誰もが健康で安心して暮らせる、災害に強い都市づくりを進めます。

さらに、地球温暖化から化学物質や廃棄物の処理等の都市生活における環境問題を含め、市民・事業者、行政との協働による環境と共生する都市づくりを目指します。

● 災害に強い安全なまちの形成

1］ 市街地の防災性の向上

① 避難施設等の整備

- 災害時の人々の安全性を確保するために、避難路となる道路及び一時避難場所や広域避難場所となるオープンスペースを確保し、また防災拠点となる公園や公共施設等の整備と機能の充実を図ります。
- また、避難路の沿道及び避難場所周辺は、延焼遮断効果の高い植栽等を進めます。
- さらに、建物の建て替えや市街地整備に併せて細街路や行き止まり道路の解消・改善、また、防災上有効なオープンスペースの確保と緑化を推進します。
- 河川や港湾を活用した避難・救援活動のために、河川敷や緊急船着場等の整備を進めます。

② 耐震・耐火性等の促進

- 災害時の円滑な避難や防災・救援活動を確保するために、病院等の公的施設や道路・鉄道、ライフライン等の公的構造物は、耐震機能の向上に努めます。
- 木造建物等が密集した市街地では、耐震診断を促進し、建物更新や改築に併せた耐震・不燃化を進めます。
- 特に、避難路や避難場所周辺の建物については、積極的な耐震･不燃化の取組みに努めます。
- 急傾斜地の崩壊や擁壁倒壊を防止する整備の指導・誘導を行います。

2] 治水対策等の推進

- 自然環境への配慮や親水機能の整備と連携を図りながら、江戸川、旧江戸川の治水対策を促進するとともに、臨海部の護岸整備など高潮対策を進めます。
- 市街地内の河川は、水辺の景観形成や親水機能に配慮しながら、改修等を進めます。
- 効率的な雨水排水処理のため、下水道整備と雨水排水施設の整備、浸透施設や貯留施設整備を進め、総合的な治水対策を図ります。

3] 防災体制の充実

- 災害時における情報を迅速、正確に伝えるために、公共施設等の設備や伝達体制の充実を図ります。
- 災害時や緊急時に備え、地域の交通ルールづくりなどを進めるとともに、地域の連携や住民相互の助け合いなど、地域コミュニティを確立する場づくりやそのネットワークづくりを進めます。
- 大規模地震被災後の速やかな復旧のために、都市計画マスタープランに即した、地域住民が主体の復興計画の作成や円滑な合意形成を図るための体制づくりを進めます。
- また、ライフラインや公共機能の迅速な復旧に向けて、平時より関係機関と連携して整備を進めるとともに、復興対策の検討を行います。
- さらに、災害時の帰宅困難者の対応など、近接する自治体等との連携体制づくりを図ります。

大洲防災公園

● 誰もが生き生きと暮らし、活動できるまちの形成

1］ 安心できる安全な生活環境

・市街地整備や道路・公園等の公共施設の整備においては、居住者や利用者の安全を確保するために、街路灯や防犯灯等の防犯施設の設置、視界を遮らない植栽計画や建物の配置計画等を市民・事業者との協働で進めます。

・住宅地内の防犯性を強化するために、地域内の連携や関係機関との連携、また協力体制を担う場を備えたまちづくりを進めます。

・公共施設や商業施設等では、高齢者や障害者等を含む誰もが使いやすい、ユニバーサルデザインの導入を推進します。

・公共住宅や民間住宅については、高齢者や障害者等が安心して暮らし続けるために、ユニバーサルデザインの導入を推進します。

・子供たちの健やかな成長を支えるために、安全な学習の場や遊びの場の整備と充実を図ります。

妙典公園

2］ 活動しやすい生活環境

・高齢者や障害者を含む誰もが気軽に行動し、活動に参加するために、安全な歩行者空間の確保、低床バス、拠点や公共施設等を結ぶコミュニティバスの導入などを図ります。

・公共施設内外の表示、まちの案内板やサイン等は、誰にでもわかりやすく、利用しやすい仕様と配置を図ります。

・社会の様々な人々が互いに交流し、相互理解を深めるために、高齢者や障害者を含む誰もが気軽に立ち寄り、コミュニティを形成する場の整備・充実を図ります。

・若い世代や共働き世帯の子育てを支援するために、保育施設や相談施設等の充実したまちづくりを進めます。

わかりやすい案内板

・誰もが生涯を通じて健康的に生き生きと生活するために、生涯学習、健康づくり、スポーツ、レクリエーションの場の整備と充実を図ります。

● 環境と共生する、持続可能なまちづくり

1] 資源とエネルギーの有効活用

- 水資源を有効に利用するために、雨水の活用と下水道処理水の再利用を図ります。
- エネルギーを効率的に活用するために、コージェネレーションシステムの導入、太陽エネルギー等の活用を図ります。
- ごみの分別の徹底などにより、資源の再利用など、リサイクルを推進し、資源循環型のまちづくりを進めます。
- ごみ処理施設では、ごみの焼却に伴う余熱の有効活用と再資源化機能の整備など、総合的な施設計画を検討します。

2] 環境負荷の低減

- ごみの発生を抑制するために、製品の再利用や再生資源の活用を進めます。
- 自動車交通による公害を抑制するために、環境にやさしい自動車の導入などを図ります。
- ヒートアイランド現象を和らげるために、植物の持つ気温低減効果を利用した屋上緑化や壁面緑化を推進します。
- 良好な環境づくりを進めるために、化学薬品や産業廃棄物等の適正な管理・処分の徹底を図ります。
- 河川の自然回復と環境保全を図るために、流域全体の水質改善や水量確保等の取組みを進めます。

3] 環境学習の推進

- 環境に配慮したまちづくりに向けて、自然や環境に関する様々な活動や情報のネットワーク化を図り、環境保全に関する情報の普及を図ります。
- 自然や環境への配慮を日常的な取組みとするために、生物の生息や生育環境の保全に努め、身近に自然と触れ合い、学ぶことのできる自然と共生するまちづくりを進めます。

４．快適な交通環境づくり

基本的な考え方

本市は、都心への近接性や歴史的背景から、街道沿いに都市化が進み、鉄道が発達し駅を中心に市街地が発展してきました。その結果、中心市街地周辺に交通が集中し、慢性的な渋滞と安全性の低下が生じています。

また、これにより、住宅地内への車の進入やバス交通の定時性の低下等、様々な課題が生じています。

特に、多くの市民が集まる拠点周辺の整備と地域や拠点を結び都市活動や市民生活に密着する骨格となる道路の整備が重要となっています。

このことから、公共交通機関や都市計画道路の整備状況と土地利用状況を踏まえて、安全性・利便性・防災性、また環境面等の観点に立ち、効率的で円滑な道路網の形成を図り、安全で快適な、人にやさしく市民生活や交流を支え育む道づくりを進めます。

また、自動車利用や自動車流入の抑制、環境にやさしい自動車の導入など、環境への負荷を軽減する交通環境づくりを目指します。

● 交通拠点における機能の向上

1］ 利用しやすさと快適性の確保

- 交通機関の乗り継ぎやすさを確保するなど、交通結節点としての利便性を高めるために、各駅の機能に応じた駅前広場やアクセスする道路の整備・改善とともに駐車・駐輪場の整備を進めます。
- 公共交通機関の発着情報や目的地までの交通手段、また、地域の資源やイベントの案内等、総合的な情報提供システムの整備を進めます。
- 快適な空間を形成するために、景観に配慮した駅前広場や回遊性を高めるシンボルロード等の整備を進めます。
- 安全で快適な移動空間を確保するために、ユニバーサルデザインの導入を図ります。
- なお、市境に位置する鉄道駅においては、近接市と連携して利用しやすい交通環境づくりに努めます。

行徳駅前の広場

2]　公共交通機能の充実

・バスの利用促進を図るために、路線網の充実や運行数の増加を働きかけるとともに、運行の定時性確保に向けて、バスベイの整備等に努めます。

・拠点と地域の連絡性を高めるために、誰もが利用できるコミュニティバスの導入を図ります。

・交通不便地域の解消とともに鉄道ネットワークを形成する東京 10 号線の延伸を促進します。

● 地域や拠点を結び、市民生活や交流を支える交通体系の形成

1]　骨格となる道路と地域をつなぐ道路の整備

・市域や地域間を連絡し、また交流機能を高めるために、市域を南北・東西につなぎ、道路ネットワークの骨格となる外かん道路や国道 14 号、（都）3･4･18 号（浦安鎌ケ谷線）、またこれらの道路を補完する都市計画道路、及び江戸川架橋等の整備を進めます。

・湾岸道路は、市域南部を東西に結ぶとともに臨海部の産業を支える道路として、機能の改善や周辺に対する緩衝機能の強化を図ります。

外かん道路（完成予想図）

2]　円滑な交通を担う道路網整備

・市域内の円滑な交通と住宅地内への通過交通の排除など市民生活の安全性を担うために、市街地整備や道路整備の状況を踏まえて都市計画道路や国道・県道・市道の役割に応じた道路整備を進め、道路網の形成を図ります。

・市内の渋滞解消と歩行者の安全性を確保するために、京成本線と主な道路の立体交差を推進するとともに、右折レーンの設置などによる交差点の改良を進めます。

3]　広域的な連絡機能の強化

・市北部を東西につなぐ北千葉道路や臨海部をつなぐ第二湾岸道路の整備を促進します。

● 人や環境に配慮した交通環境の形成

1] 安全な歩行者空間の確保

・市民生活や市民の交流を支えるために、都市空間軸の整備と併せて、安全で快適な歩行者空間の確保を図ります。

・高齢者や障害者を含む誰もが安全に移動できる歩行者道や自転車道、横断歩道橋等の整備を進めるとともに、コミュニティ道路づくりを推進します。

・住宅地内の生活道路では、安全施設の整備と併せて歩車共存の空間整備を進めます。

葛飾八幡宮の参道

・歩行者と自転車の相互の安全性を確保するために、自転車利用時の交通ルールの遵守や放置規制の徹底等を図ります。

2] 環境にやさしい交通対策の推進

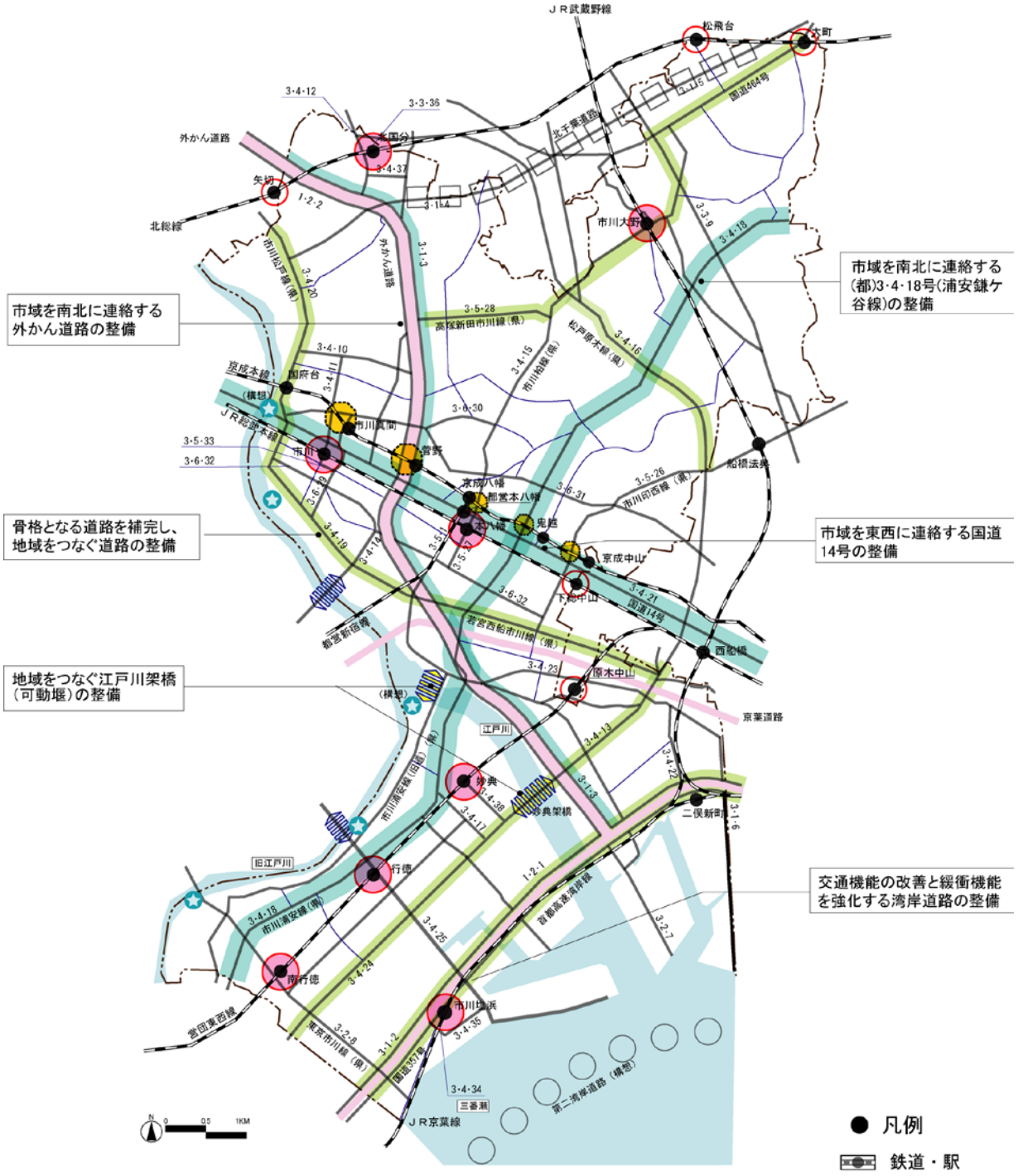
・行政や公共交通機関を中心に、環境にやさしい自動車等の導入を進めます。

・渋滞による環境への影響を軽減するために、駐車場の利用状況や道路の混雑状況等の情報を提供するシステムづくりを行います。

・自動車利用の抑制を図るために、１台の自動車を共同で利用するカーシェアリングシステム等の導入を図ります。

・自転車利用を促進するために、主なバス停留所付近や駅周辺の駐輪場整備を進め、また、レンタサイクルシステムを充実し、活用を促します。

● 『快適な交通環境づくり』に関する方針図



主な交通環境の方針

- 交通拠点における交通環境の改善
  （交通結節点の機能向上、ユニバーサルデザインを導入した安全で快適な移動空間づくりなど）
- 近隣市との連携による交通環境の向上
- 鉄道駅の交通環境の向上
- 市域を東西・南北に連絡し骨格となる道路の整備
- 骨格となる道路を補完し、地域をつなぐ道路の整備
- 江戸川による分断を解消する架橋の整備
- 京成本線と道路の立体交差化
- 緊急船着き場の整備

円滑な交通を実現する道路網の形成

- 自動車専用道路
- 都市幹線道路（国道、県道、一級市道、都市計画道路）
- 地域幹線道路（二級市道等）

第 Ⅱ 章

地 域 別 構 想

市民生活の視線で身近な地域を対象に考える

［地域別構想］に掲載している作文や絵画は、2002 年 8 月に市内の小学生に協力して頂いたものです。

北東部地域

阿　部　ち　ひ　ろ

遠　田　純　也

新　井　祐　美

ー　みらいのいちかわ　ー

わたしのまちは、公園がいっぱいあって楽しいし鳥もいっぱいいるからうれしい。メジロが大好き。鳥がいっぱいいる森や林が好き。大きくなったらもっと鳥がいっぱいになっているといいと思うので、木がいっぱい生えて緑あふれる、みらいのいちかわになってほしい。

秋　山　実　央

1. 現況と特色

（1） 地域の概要

位置

本地域は、市の北東部に位置し、北は松戸市、東は鎌ケ谷市と船橋市に接しており、西は本八幡駅前通り沿道、南はＪＲ総武本線沿線を含む地域です。

統計上は、大町、大野町１～４丁目、南大野１～３丁目、柏井町１～４丁目、奉免町、宮久保３～６丁目、東菅野１・３～５丁目、下貝塚１～３丁目、八幡１～６丁目、北方１～３丁目、北方町４丁目、本北方１～３丁目、若宮１～３丁目、鬼越１・２丁目、中山１～４丁目、高石神の地域となります。

概況

本地域の地形は、梨園・山林及び古くからある農家等が広がる北部の台地と市街化が進んだ大柏川沿いの平地、千葉街道沿いの市川砂州と呼ばれるやや高い地形で形成されています。

農業集落と宿場町であった八幡、門前町であった中山でまちを形成していた本地域は、昭和 20 年代に入り千葉街道沿いに都市化がはじまり、高度経済成長期（昭和 30～48 年頃）には密度の高い市街地が本八幡駅、京成八幡駅、鬼越駅、中山駅を中心に形成されてきました。近年はＪＲ武蔵野線沿線においても宅地化が進んでいます。

まちづくりの変遷図

約 50 年前－昭和 27 年（１９５２年）

約 35 年前－昭和 43 年（１９６８年）

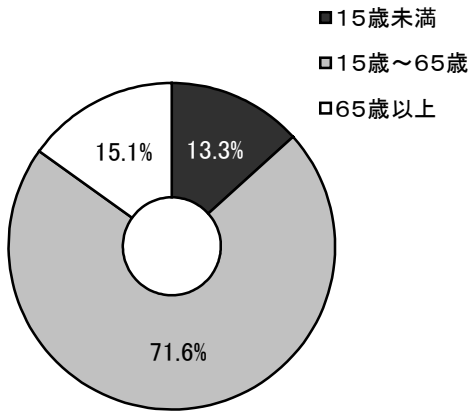
（出典：国土地理院　旧版地形図）

人口　（平成１２年国勢調査より）

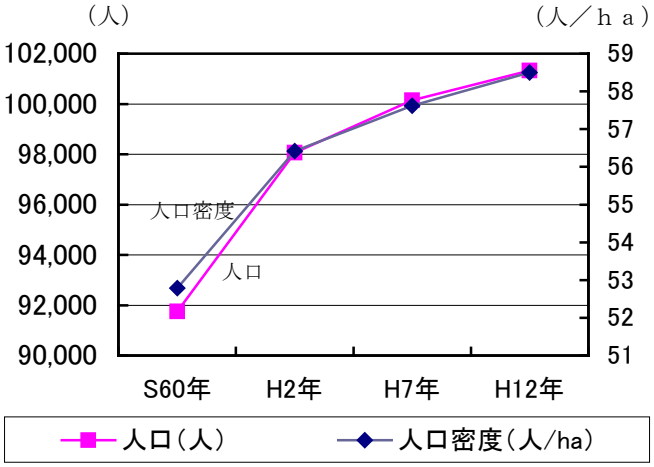
地域面積		1,730ha 全市における割合: 30.7%
人口	男	50,482 人（232,473 人）
	女	50,865 人（216,169 人）
	総数	101,347 人（448,642 人） 全市における割合 22.6%
人口密度		58.6 人/ha （79.6 人/ha）
世帯数		38,142 世帯 （193,582 世帯）
平均世帯人員		2.66 人/世帯 （2.32 人/世帯）

※（　）は全市における数値

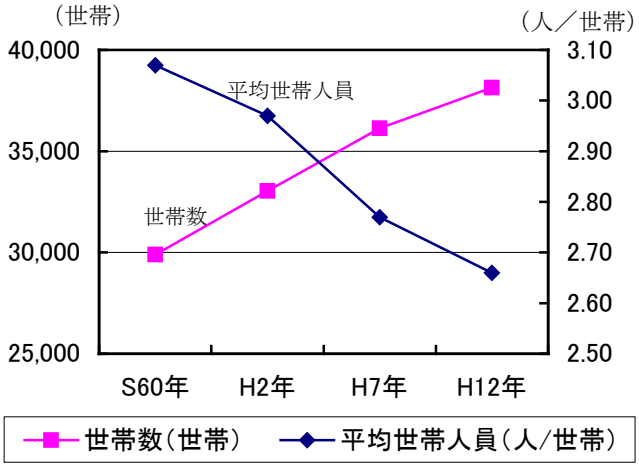
▼世代別人口構成



▼人口・人口密度推移



▼世帯数・平均世帯人員推移



本地域の人口は、平成 12 年（国勢調査）では 101,347 人であり、近年においても大幅な増減は見られません。

人口密度については、市全体と比較すると低い状況にあります。

平均世帯人員については、市全体と比較して高いものとなっていますが、年々減少傾向となっています。

世代別人口としては、15 歳以上 65 歳未満が約 72%を占めており、65 歳以上は約 15%となっています。

(2) 都市施設等の整備状況

都市計画等の状況

本地域の市街化区域面積は、929ｈａ（約 54%）であり、市街化調整区域面積は、801ｈａ（約 46%）となっています。

用途地域の指定状況は、大半が住居系（約 96%）であり、駅周辺等に商業系（約４%）が指定されています。

また、八幡・法華経寺・大町・梨風苑地区が風致地区に指定されるとともに、地域北部の 386ha が農業振興地域（「農業振興地域の整備に関する法律」）に指定されています。

土地利用の現況

住宅と田園環境が主体の土地利用

住宅用地（約 32%）と田畑（約 29%）の割合が多く、住宅と田園環境が主体の地域です。

都市的土地利用と自然的土地利用が共存した地域

平地部は、住宅を主体とした都市的な土地利用がなされ、台地部は、古くからの既存集落が点在するとともに梨園等のまとまった農地を有した自然的な土地利用が多くなっています。

自然的土地利用が集積した地域

本地域の山林、畑、田は、それぞれが市域全体の６割以上を占め、市を代表する自然的な土地利用の地域となっています。

都市計画道路の状況

本地域には、(都)3･4･18 号（浦安鎌ケ谷線）、(都)3･3･9 号（柏井大町線）、(都)3･5･26 号（木下街道）等の９路線が都市計画決定されており、整備率は、約 16%となっています。

公園・市街地整備の状況

公園・緑地の状況

総合公園が１箇所（大町公園）、歴史公園が１箇所（姥山貝塚公園）、近隣公園が１箇所（こざと北公園）、及び都市緑地が８箇所、市川市霊園が１箇所となっています。

その他、隣接地も含めた青少年の森周辺を核に(仮)葛南広域公園の計画を進めています。

市街地整備の状況

土地区画整理事業は、８地区で完了しており、現在、柏井地区で施行中です。（組合施行）

その他、本八幡駅北口地区（約 3.6ha）において、市街地再開発事業が展開されています。

下水道・河川の状況

本地域の下水道は、汚水、雨水ともに 1,647ha（認可面積：汚水 490ha、雨水 293ha）が計画されており、そのうち汚水 173ha、雨水 263ha が供用開始されています。

河川については、大柏川、派川大柏川、真間川の３河川があり、大柏川の一部、派川大柏川、大柏川第一調節池において改修・整備が進められています。

公共公益施設の状況

教育施設は、公私を合わせて幼稚園が１１箇所、小学校が９箇所、中学校が４箇所あり、文化・福祉関係施設としては、公民館が５箇所、老人及び障害者福祉施設が３箇所、保育園が８箇所、その他、市役所、出張所、窓口の３箇所となっています。

(3) 地域の特色

※市民意向調査の中から、将来にわたり残しておきたい地域の特色を抽出しました。

- 大町周辺の台地上に広がる梨畑
- 緑豊かな景観を形成している斜面緑地と谷津
- 中山法華経寺周辺や葛飾八幡宮等の歴史的建築物や街並み
- 大野町周辺や柏井町周辺の史跡と寺社、長屋門のある旧家等のある集落
- 大柏川、真間川沿いの河川空間（水辺、桜並木、個性的な橋）
- 寺社林や黒松等の自然的資源
- 自然的環境のある古くからの落ち着いた住宅地
- 伝統文化（駒形大神社のにらめっこ御奉謝や葛飾八幡宮の農具市など）

2. 地域別懇談会と地域の意見

『地域別懇談会』での主な意見

日頃身近に感じていること

良い所
・緑が豊かである
・人が安心して歩ける細い道
・真間川沿いの景観（桜並木）
・住宅地の黒松
・大町公園の自然
・子の神神社あたりの風景
・梨畑の田園風景
・大野調整池周辺の谷津の景観
・法華経寺周辺の歴史ある街並み

残したい所
・斜面林の緑と景観
・八幡神社（葛飾八幡宮）の鎮守の森
・大町の「ナシ街道」の景観
・子供たちが自然と接することができる田んぼや畑
・現在の地形（谷津）を残したまちづくり
・ヘイケボタルが生息する大町公園の水路
・三中の桜並木、内匠堀、美濃輪の湧水
・八幡、菅野の黒松
・風致地区内の住宅地
・白幡神社、子の神神社

課題
・車いすでも通れる歩道の整備
・市川大野駅前広場の整備
・頻繁に発生する家屋浸水や道路冠水
・細い道に面するブロック塀などが危険
・道路が狭く、曲がりくねっていて危険
・無秩序な民間開発への対応
・風致地区内の違法建築物
・無秩序な街並みの景観
・空地への不法投棄
・放置自転車
・都市基盤整備の遅滞
・慢性的な交通渋滞

地域の将来について

目標について
○歴史ある文化のまち
○梨を食べながら歩く歴史のまち
○地域の成り立ち（地形）を感じるまち
○車に依存しないまち
○住まいと芸術が息づくまち
○歩いて暮らせるまち
○敬老と長寿のまち
○異なる世代が安心して暮らせるまち
○安全と防災、人にやさしく、癒しのまち
○学園のまちとしてイメージアップ
○松の多くあるまち
○きれいな緑と水のまち

将来構造について
○農地や空地における開発規制エリアの明確化
○農業振興地域の住環境整備（農業従事者の生活の利便性）
○大柏川、真間川、(都)3･4･18 号（浦安鎌ケ谷線）は北部を支える水と緑の帯（軸）とする
○北部は梨を買ったり、大町公園等を積極的に利用して、自然環境の保全と農業の振興を支援するゾーンとする
○本八幡周辺や法華経寺周辺は歴史･文化ゾーンとする
○市川大野駅の交通拠点機能の充実
○本八幡駅（都営本八幡駅、京成八幡駅）周辺を市及び地域の拠点にする
○大町公園～「ナシ街道」～市川霊園を水と緑の拠点に
○斜面緑地は、独特の地形や寺社等の歴史的環境とあいまって、自然環境を形成する緑、住環境をサポートする緑の帯として活かす
○(仮)葛南広域公園はレクリエーション拠点

地域別懇談会の様子

「地域の現状を考える」

“日頃身近に感じていること”を付箋に書いて、提案していただきました。

「地域をもっと良く知ろう」

地域の課題検討に入る前に、皆で“まち探索”を行いました。

「地域の課題を考える」

皆で“地域の課題”の検討を行いました。

「地域の将来を考える」

皆で“地域の将来像・目標”や“将来構造”の検討を行いました。

地域の主な意見(市民モニターや電子会議室、広報等を通じての意見)

- 都市近郊的な農業を活かしたまちづくり
- 農地を残す（農業継続）大変さを理解し、共有し、後継者のために生活利便性の向上を図る［(都)3･4･18 号（浦安鎌ケ谷線）や国道 464 号、松飛台駅への連絡路の整備、下水道整備など］
- 大町公園等の良好な資産（資源）へのアクセスの確保
- 本八幡駅前の地域色のある整備やデザイン、京成本線と道路の立体交差
- 駅前やその周辺の放置自転車、狭隘道路の違法駐車対策の強化
- 河川の水質改善（良好な水辺環境づくり）
- 良好な景観を維持する取組み
- 災害に強い安全なまちづくり（治水対策、地震や火災時の避難や救助活動の確保）
- 狭隘道路や見通しの効かない道路の改善（防災と防犯）
- 安全で安心して歩ける空間の確保

3. 課題

●歴史と文化・水と緑

○水と緑に関すること

1. 大町地区の谷津を中心とした自然環境や蛍等の生息環境の保全
2. レクリエーションの核として、大町公園の機能の充実と交通アクセスの向上
3. 大町地区の優良農地（梨畑等）の保全
4. 大野調整池周辺の谷津の環境保全
5. 大野地区の休耕地の活用や奉免・北方町周辺の休耕地の荒廃化対策
6. 柏井地区の農業や自然と触れ合う場としての保全
7. (仮)葛南広域公園付近をレクリエーションの核として整備推進、交通アクセスの向上
8. 姥山貝塚公園へのアクセス改善、駐車場の確保
9. 大柏川第一調節池の水辺づくりの推進、ビオトープ空間の創造
10. 斜面緑地と屋敷林、真間川桜並木の保全

○歴史・環境・景観に関すること

11. 白幡神社・高円寺等の歴史環境の保全
12. 宮久保・下貝塚周辺の看板・サイン等の街並み景観の統一
13. 八幡･北方･高石神･中山･若宮地区の黒松や屋敷林の保全
14. 内匠堀跡地の保全、子の神神社周辺の自然環境と景観の保全
15. 法華経寺の歴史的資源の保全

●安全・安心・やさしさ

○防災に関すること

16. 南大野地区の住宅地の通過交通、大雨時の冠水対策
17. 奉免･北方町･本北方･下貝塚･宮久保･東菅野地区は、石垣やブロック塀の生け垣化を促し、安全性を確保
18. また、中山・若宮地区とともに住宅等の耐震不燃化や道路整備による防災性の向上

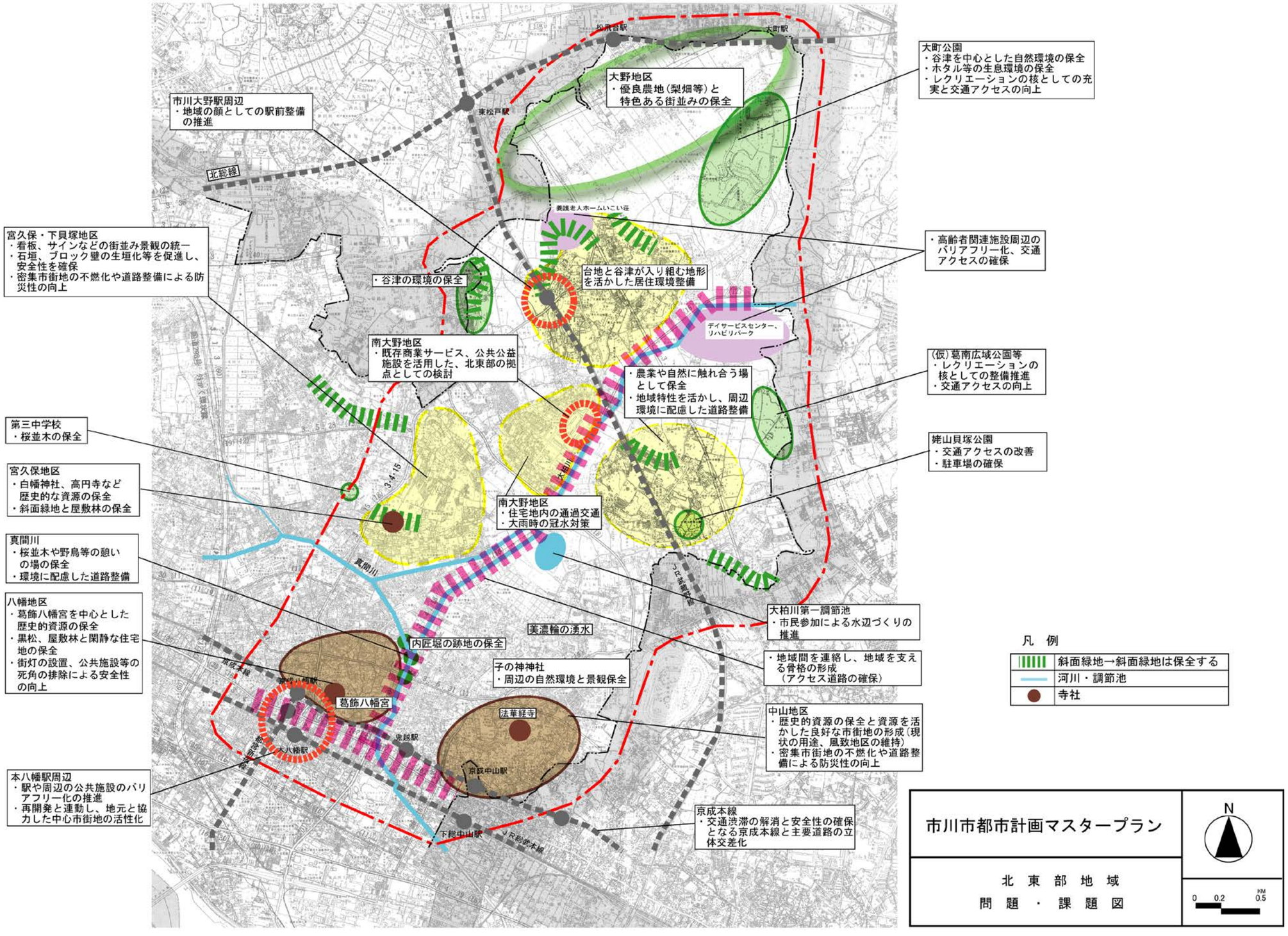
●快適・活力

○土地利用に関すること

19. 市川大野駅周辺の地域の顔となる機能整備の推進
20. 大野調整池周辺の谷津が入り組んだ地形を活かした住環境整備
21. 大町地区の特色ある街並みの保全
22. 南大野地区の既存商業サービス、公共公益施設を活用した北東部の拠点としての検討
23. 八幡・北方・中山・若宮地区の閑静な住宅地の保全
24. 法華経寺等の歴史的資源を活かした良好な市街地の形成
25. 本八幡駅周辺の再開発と連動した中心市街地の活性化

○交通に関すること

26. 大野地区のバス交通機能（利便性）の向上
27. 高齢者関連施設周辺のバリアフリー化、交通アクセスの確保
28. 柏井地区の地域特性を活かし環境に配慮した道路整備
29. 地域間を連絡し、地域を支える骨格道路の形成［(都)3･4･18 号(浦安鎌ケ谷線)＝アクセス道路］と環境に配慮した道路整備
30. 本八幡駅周辺のバリアフリー化の推進
31. 交通阻害の解消と安全性確保のため、京成本線と主要道路の立体交差


松飛台駅
大町駅
東松戸駅
北総線
大野地区
・優良農地（梨畑等）と特色ある街並みの保全
市川大野駅周辺
・地域の顔としての駅前整備の推進
大町公園
・谷津を中心とした自然環境の保全
・ホタル等の生息環境の保全
・レクリエーションの核としての充実と交通アクセスの向上
養護老人ホームいこい荘
・高齢者関連施設周辺のバリアフリー化、交通アクセスの確保
宮久保・下貝塚地区
・看板、サインなどの街並み景観の統一
・石垣、ブロック壁の生垣化等を促進し、安全性を確保
・密集市街地の不燃化や道路整備による防災性の向上
・谷津の環境の保全
台地と谷津が入り組む地形を活かした居住環境整備
デイサービスセンター、リハビリパーク
南大野地区
・既存商業サービス、公共公益施設を活用した、北東部の拠点としての検討
・農業や自然に触れ合う場として保全
・地域特性を活かし、周辺環境に配慮した道路整備
(仮)葛南広域公園等
・レクリエーションの核としての整備推進
・交通アクセスの向上
第三中学校
・桜並木の保全
宮久保地区
・白幡神社、高円寺など歴史的な資源の保全
・斜面緑地と屋敷林の保全
3・4・15
南大野地区
・住宅地内の通過交通
・大雨時の冠水対策
大町川
姥山貝塚公園
・交通アクセスの改善
・駐車場の確保
真間川
・桜並木や野鳥等の憩いの場の保全
・環境に配慮した道路整備
真間川
八幡地区
・葛飾八幡宮を中心とした歴史的資源の保全
・黒松、屋敷林と閑静な住宅地の保全
・街灯の設置、公共施設等の死角の排除による安全性の向上
内匠堀の跡地の保全
美濃輪の湧水
大柏川第一調節池
・市民参加による水辺づくりの推進
・地域間を連絡し、地域を支える骨格の形成（アクセス道路の確保）
子の神神社
・周辺の自然環境と景観保全
京成本線
葛飾八幡駅
葛飾八幡宮
法華経寺
中山地区
・歴史的資源の保全と資源を活かした良好な市街地の形成（現状の用途、風致地区の維持）
・密集市街地の不燃化や道路整備による防災性の向上
鬼越駅
本八幡駅
京成中山駅
本八幡駅周辺
・駅や周辺の公共施設のバリアフリー化の推進
・再開発と連動し、地元と協力した中心市街地の活性化
下総中山駅
JR総武本線
京成本線
・交通渋滞の解消と安全性の確保となる京成本線と主要道路の立体交差化
凡　例
斜面緑地→斜面緑地は保全する
河川・調節池
寺社
市川市都市計画マスタープラン
北　東　部　地　域
問　題　・　課　題　図
N
0
0.2
KM
0.5

4. 将来像

（１）地域の将来像

『里山や農地の自然環境に触れ合い、
街道沿いの歴史と文化を大切にして活気を育み
水辺の環境で集い、交流する北東部のまち』

自然や歴史・文化の資源に包まれた南北に広がる地域の中に、農地と良好な環境の住宅地や歴史に裏付けられた千葉街道の活気ある中心市街地が存在する北東部地域の特徴と、これら特徴を大切に思う市民の心が伝わることを目指すものです。

中山法華経寺の塔

（２）地域づくりの目標

○ 豊かな自然環境を大切に育むまちづくり

地域の成り立ちを示す台地と谷津、斜面林や大柏川の水辺、人々の暮らしを支える農地等の様々な自然環境に多くの人々が親しみ、また、大切に守る意識が高まるまちをつくります。

○ 自然や歴史と共生した住みやすいまちづくり

農地や緑地・河川などの自然環境と寺社や貝塚等の歴史環境と調和する潤いと安らぎのある住みやすいまちをつくります。

○ 歴史と芸術、文化を大切にした活気のあるまちづくり

千葉街道沿いに栄えた寺社やその参道、黒松のある街並み等の歴史、かつて文人が愛着を持ち、住み、創作に勤しんだという芸術性を継承し、文化の拠点を育みながら、活気ある中心市街地をつくります。

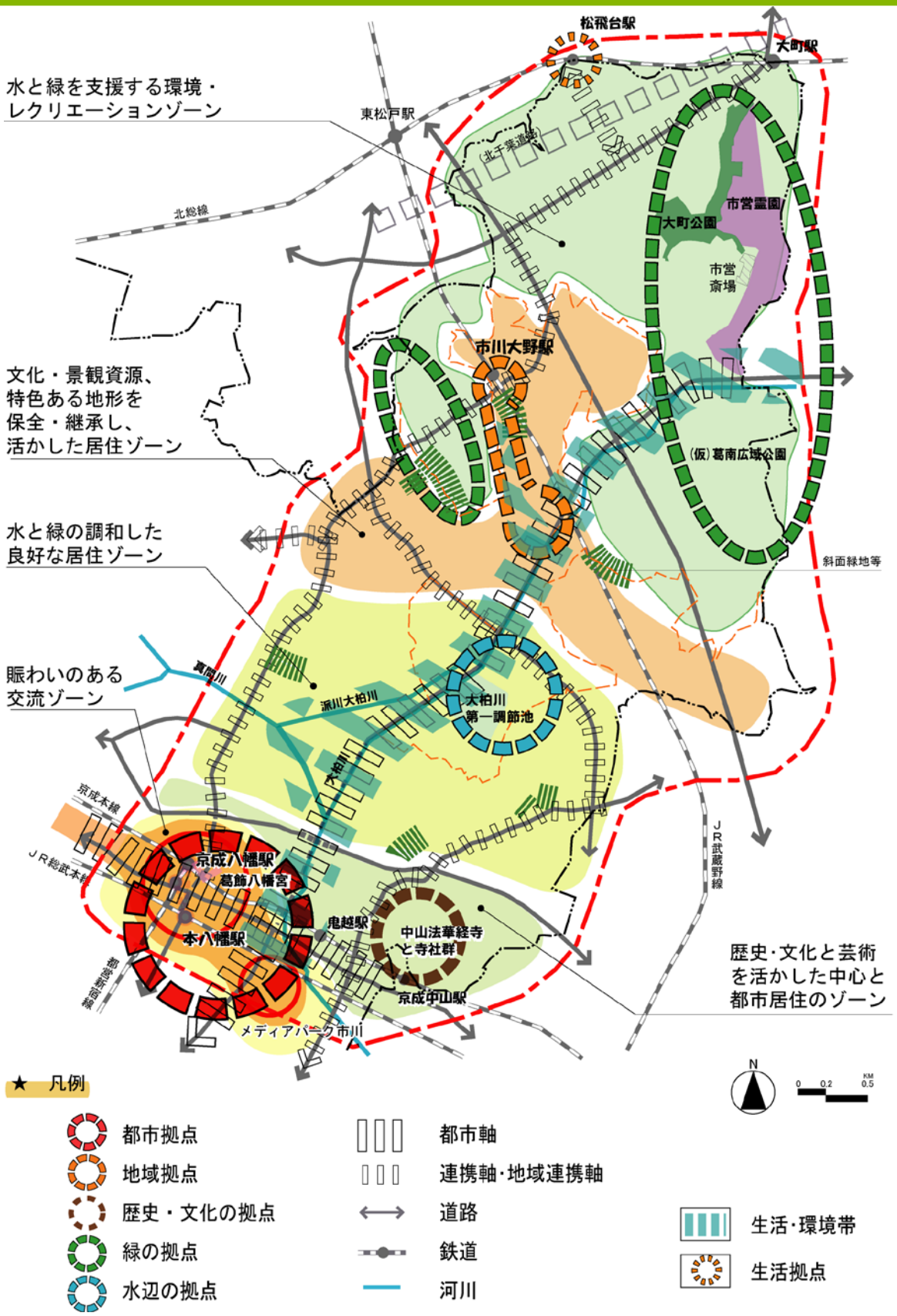
○ 誰もが安心に住み続けられる優しいまちづくり

安全な道路環境や魅力にあふれた河川や公園の環境等、アメニティーの向上と地域ぐるみで防災・防犯の活動に取組む、誰もが安心して住み続けられる互いに優しいまちをつくります。

○ 多世代が交流するコミュニティのあるまちづくり

地域の特性を活かして創られる水や緑、歴史と文化、商業・業務地などの各拠点を多くの人が訪れ、多くの世代が交流しコミュニケーションの生まれるまちをつくります。

（３）地域の将来構造


水と緑を支援する環境・
レクリエーションゾーン
文化・景観資源、
特色ある地形を
保全・継承し、
活かした居住ゾーン
水と緑の調和した
良好な居住ゾーン
賑わいのある
交流ゾーン
歴史・文化と芸術
を活かした中心と
都市居住のゾーン
松飛台駅
大町駅
東松戸駅
北総線
北千葉道路
市営霊園
大町公園
市営
斎場
市川大野駅
(仮)葛南広域公園
斜面緑地等
真間川
派川大柏川
大柏川
第一調節池
京成本線
JR総武本線
京成八幡駅
葛飾八幡宮
本八幡駅
都営新宿線
鬼越駅
中山法華経寺
と寺社群
京成中山駅
メディアパーク市川
JR武蔵野線
N
0 0.2 0.5 KM
★ 凡例
都市拠点
地域拠点
歴史・文化の拠点
緑の拠点
水辺の拠点
都市軸
連携軸・地域連携軸
道路
鉄道
河川
生活・環境帯
生活拠点

◆将来構造図の説明

■：全体構想で位置づけられた拠点や軸
●：地域別構想で位置づけられた拠点や軸およびゾーン

（1） 拠点

■ **都市拠点** ○本八幡駅周辺～ﾒﾃﾞｨｱﾊﾟｰｸ市川周辺

■ **地域拠点** ○市川大野駅周辺～南大野地区一帯

● **生活拠点** ○松飛台駅周辺

隣接市と接する鉄道駅周辺、地域住民の移動等の利便性を支えるとともに、地域外の住民を自然と農へと誘う、交流を温める場所

● **歴史・文化の拠点**

○法華経寺及びその寺社群が点在する一帯

寺社や史蹟などの歴史･文化的資源やその風情を守りつつ積極的に活かしていく場所

■ **緑の拠点**

○大町公園～（仮）葛飾広域公園の一帯、大野調整池周辺

■ **水辺の拠点** ○大柏川第一調節池周辺

（2） 軸

■ **都市軸**

○国道 14 号周辺

○(都)3･4･18 号(浦安鎌ケ谷線)周辺

■ **連携軸**

○ (都)3･5･28 号(国分下貝塚線)周辺～(都)3･4･15 号 (本八幡駅前線)周辺～ (都)3･3･9 号(柏井大町線)周辺～国道 464 号周辺

● **地域連携軸** ○(都)3･4･15 号（本八幡駅前線）周辺 ○木下街道（(都)3･5･26 号）周辺

○国道 464 号と松飛台を結ぶ現道

● **生活環境帯** ○大柏川・派川大柏川・真間川につながる一帯

沿道緑化やポケットパークの設置等、河川の自然環境を活かし、親水性の高い、人と自転車が快適に移動できる生活に身近な水辺の空間帯

(3)ゾーン

● **水と緑を支援する環境・レクリエーションゾーン**

○地域の北部（大町・大野町、柏井町）

緑の拠点を核に、良好な自然環境や農環境の維持を図り、これらを活かしたレクリエーション機能を有するゾーン

● **文化・景観資源、特色ある地形を保全・継承し、活かした居住ゾーン**

○市川大野駅周辺・南大野北側・北方町と柏井町の境界付近

点在する寺社、谷津と斜面緑地、地形の特徴等の地域特性を活かした住環境を形成するゾーン

● **水と緑の調和した良好な居住ゾーン**

○地域の中央部（下貝塚・宮久保・東菅野・本北方・北方町・若宮）

河川等（大柏川・真間川・大柏川第一調節池）の水辺環境や斜面林等の緑地環境と調和する住環境を形成するゾーン

● **歴史・文化と芸術を活かした中心と都市居住のゾーン**

○地域の南部（八幡・北方・高石神・中山）

著名な寺社や文化人の旧宅等の歴史・文化・芸術資源を活用しつつ、風致地区の黒松・巨木等の自然的環境や商業・業務・行政等の都市機能と調和する住環境を形成するゾーン

● **賑わいのある交流ゾーン**

○本八幡駅～メディアパーク市川周辺一帯

○国道 14 号沿道

都市拠点を核に、都市軸を活かし、商業・業務等の拠点機能の充実を図るゾーン

5. 地域づくりの方針

（１）地域資源の活用

【水と緑、歴史・文化など資源活用の考え方】

豊かな自然と農業の環境が残されている北部、姥山貝塚や美濃輪台遺跡等が点在する台地を縁取る緑のある中央部、黒松や葛飾八幡宮・中山法華経寺等の歴史的・文化的な資源が市街地の中に残る南部という地域の特徴となる自然や歴史・文化の地域資源を居住環境づくりや学習環境づくりに活用したまちづくりを進めます。

● 地域の歴史的・文化的特徴の活用

① 葛飾八幡宮や中山法華経寺及びその寺社群、駒形大神社など歴史や文化の拠点の形成

・中山法華経寺と周辺の寺社群を代表的な歴史・文化の拠点と位置づけ、地域のまちづくりに活かすとともに、歴史や文化資源のネットワークの形成を図ります。

片　山　浩　佑

② 身近な寺社や遺跡等の活用

・白幡神社や高円寺等の生活圏内にある身近な寺社や寺社林等を活用してコミュニティの場を形成し、住環境の向上を図ります。

・姥山貝塚等の歴史公園は、施設の充実、アクセスの確保、また地域住民が主体の管理運営の検討などを進め、市民の憩いや歴史と触れ合う場所としての活用を図ります。

③ 市民との協働による文化財などの活用方策の検討

・地域に密着した歴史的・文化的資源の活用を地域住民との協働で検討する仕組みづくりを進めます。

● 良好な自然環境の保全・再生と活用

① 樹林や谷津等の自然環境の保全

・地域の特色となる谷津や樹林地、及び生物の生息環境等の自然環境、梨畑等の優良な農地の維持のための方策を地域住民とともに検討し、保全に努めます。

・また、農業維持策の一つとして、農業関係者や地域住民の協力により、地域産物の消費促進と、現在の「ナシ街道（国道 464 号）」の趣を活かした「農の顔づくり」の検討を進めます。

② 住宅地内の自然的環境の維持

・地域中央部の市街地に残る自然的環境である斜面緑地や黒松・巨木等のシンボルとなる個性ある緑を保全する仕組みづくりを地域住民と協力して進めます。

・歴史・文化的資源とともに都市の中の自然的環境が残され、良好な住環境が形成されている八幡や中山、真間川沿川の風致地区を維持します。

③ 生産緑地の維持と保全

・宮久保・柏井・若宮等の生産緑地は、都市における良好な緑地空間として、農業施策と調整を図りながら、地域住民の協力のもとに維持に努め、また身近な公園や広場の候補地として保全を図ります。

● 身近な公園づくりと緑化の推進

① 自然環境と触れ合う水辺と緑の拠点づくり

・大町公園(谷津と生物の生息環境の保全)や(仮)葛南広域公園（広域レクリエーション）を核とする一帯は、谷津や斜面緑地等の特色やレクリエーション機能を活かし、市民や地域住民が気軽に自然環境と触れ合う「緑の拠点」として整備を進めます。

・大柏川第一調節池周辺は、治水機能を確保するとともに、周辺環境と調和する多自然型の水辺空間を創出し、子どもから大人まで、安全に自然と親しみ、学習することのできる「水辺の拠点」として整備を進めます。

② 高齢者や障害者等も利用しやすい拠点づくりと防災拠点機能の充実

・水辺や緑の拠点は、施設内外のバリアフリー化を図り、高齢者や障害者等の利用に配慮するとともに、ユニバーサルデザインを導入し、誰もが利用しやすい環境づくりを進めます。

・また、災害時の避難場所として、避難路との連絡性の確保や物資の備蓄等、防災機能の充実を図ります。

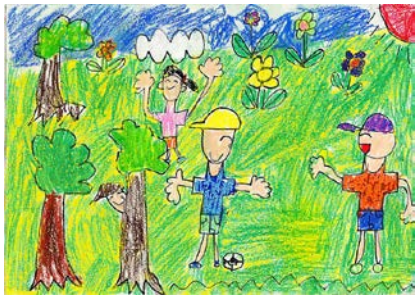
③　住民参加による公園緑地の整備と宅地の緑化推進

・子ども達を含む地域住民の参加により、暮らしに身近なレクリエーション、コミュニティの場となる公園緑地の整備を進めます。

・住宅地の緑を育むために、生け垣化の推進や庭先の緑化を進め、その維持策等、地域のルールづくりを図ります。

●　水辺の拠点を活かしたスポーツ・レクリエーション活動の場づくり

・市民プールを含む地区のスポーツ施設と大柏川第一調節池（自然環境の再生と創造、水と親しむ拠点）周辺は、市民の「生涯スポーツ・生涯学習の場所」として、一体的な整備と機能の充実を図ります。



丸　山　眞　輝

●　地域の特色を活かした水と緑のネットワークの形成

①　大柏川と真間川、派川大柏川を活かした「きれいな水と緑の環境」の形成

・大柏川浄化施設の整備を推進して水質改善に努め、小川の再生など水辺を活かした環境づくりを行い、(都)3･4･18 号（浦安鎌ケ谷線）沿いや真間川沿いの散策路や自転車道等の親水空間の整備を進めます。

②　河川や調節池を活用したネットワークの形成

・生物の生息環境や親水機能等に配慮した河川・調節池整備、また施設づくりを進め、地域内のさまざまな緑とつなげて水と緑のネットワークの形成を図ります。

江　渕　奈　々　恵

（２）魅力ある景観の形成

【景観形成の考え方】

大町公園を始めとする谷津の水と緑、農の顔である梨畑、京成本線以北の住宅地に見られる黒松、葛飾八幡宮や寺社等の自然や歴史・文化的な景観資源の保全と活用、自然環境と都市環境との共生など、景観と環境に配慮したまちづくりを進めます。

● 自然や歴史・文化を活かし、地域を表現する景観づくり

・北部の梨畑等の農地と谷津や斜面林、中央部の斜面緑地や遺跡、南部の市街地内の黒松や寺社、大柏川や真間川の空間等、地域の個性である自然や歴史・文化的資源を活かした景観形成を図ります。

石　田　菜　都　子

● 市民・事業者、行政の協働による身近な景観づくり

① 駅周辺の都市景観づくり

・本八幡駅周辺は、建物や都市施設の形態や色彩の調和などによる統一感の創出、電線の地中化、放置自転車の排除、市や地域の顔にふさわしいストリートファニチャーのデザインやシンボルとなるモニュメントの設置等、賑わいを感じる都市景観づくりを進めます。

・市川大野駅から南大野周辺一帯は、斜面緑地、大柏川、こざと公園等の緑や水の環境と調和する住宅地の街並みづくりを進めます。

・松飛台駅周辺は、「ナシ街道」を活かした北部のレクリエーションゾーンへの導入口として、緑の多い農環境と調和するシンボルとなる街並づくりを進めます。

②　道路沿いの潤いのある景観づくり

・国道 14 号沿いは、周辺の住環境を踏まえながら、道路の整備と併せて魅力ある沿道景観づくりを進めます。

・大柏川・派川大柏川・真間川沿いの道路は、市民の生活を支えるとともに自然的環境を楽しめる空間として「生活･環境帯」と位置づけ、植樹帯等による道路緑化を進めるとともに、歩行者や自転車道の整備を図り、また修景施設やポケットパークの配置など、親水性の高い、安全で快適な潤いのある空間づくりを進めます。

・（都)3･4･15 号（本八幡駅前線）や木下街道((都)3･5･26 号)等の主要な道路沿いは、地域住民とともに街路樹や草花等の植栽の充実とその維持管理に努めるとともに、屋外広告物や交通安全施設の設置や整備についてルール化を図り、美しい空間づくりを進めます。

井　澤　理　乃

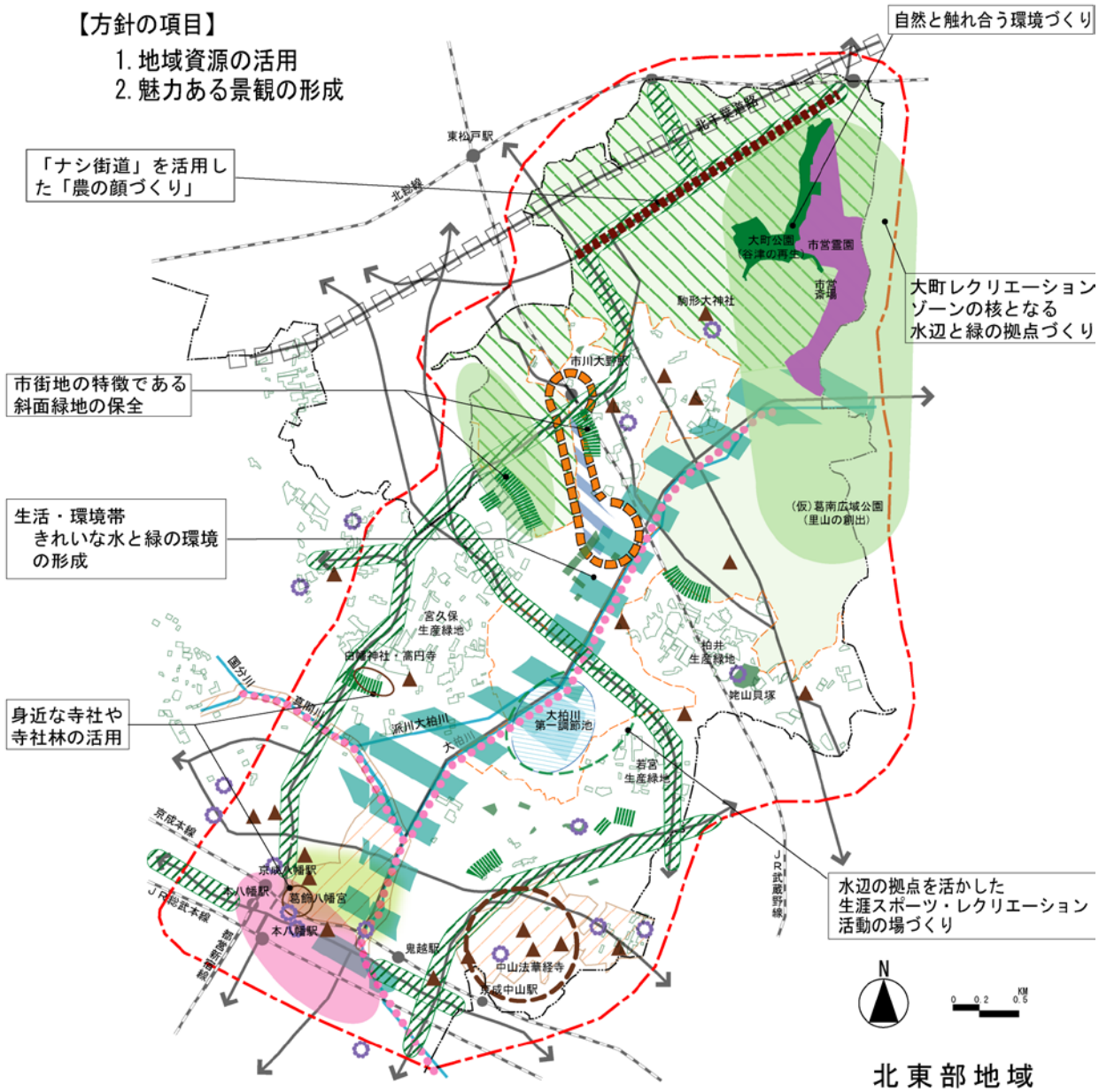
③　市民が主体の街並みづくり

・住宅地内の建物や敷地境界は、周辺環境と調和する色彩や素材使い(生け垣や草花等)、壁面後退等、地域住民が主体となり、地域の特性に配慮した街並みづくりを推奨します。

・公共公益施設においては、住民参加により、地域の意見を反映した施設づくりを進め、自然、歴史・文化等、地域の特性を活かした魅力ある街並みづくりを進めます。

□ 地域づくりの方針図－1

【方針の項目】
1. 地域資源の活用
2. 魅力ある景観の形成



● 凡 例 ●

北東部地域で取組むまちづくり

- 良好な自然環境の維持
- 緑の拠点づくり（斜面緑地の保全、谷津と生物の生息環境の保全等）
- 大柏川第一調節池を活かした水辺の拠点づくり
- 歴史・文化の拠点づくり
- 風致地区の維持
- 市街地の黒松の保全
- 生活・環境帯の形成（きれいな水と緑の環境：水質改善、緑化の推進、歩行者･自転車道の整備など）
- 主要な道路沿いの潤いのある道路空間形成
- 賑わいと魅力にあふれた都市景観づくり
- 水や緑の環境と調和する住宅地の街並みづくり

まちづくりに活かしていく北東部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 生産緑地
- 斜面緑地
- 桜並木
- 河川（大柏川･派川大柏川･真間川）
- 寺社
- 指定文化財・史蹟等
- 農業振興地域
- 風致地区
- 住宅地内に残る黒松
- 道路
- 鉄道・駅

（３）快適・活力ある住環境の整備

【土地利用の考え方】

本地域は、市を代表する中心市街地、自然環境と共存する住宅地、豊かな自然と農地等、変化に富んだ特色ある土地利用が展開されています。

これらの地域性を活かし、個性ある土地利用を進めます。

● 都市機能と自然環境が共生する土地利用

① 地域の特性を活かした土地利用

- 農業振興地域と接する大野地区は、谷津や台地等の特色ある地形を活かしながら、主として低層住宅地の土地利用を図ります。
- 斜面緑地や農地、河川、黒松や巨木等が点在する中央部は、自然の環境と調和のとれた、主として低層住宅地の土地利用を図ります。
- 本八幡駅の周辺は、都市機能や交通環境を活かした中高層を含む一般住宅地の土地利用を図ります。

竹　内　智　哉

② 活力ある拠点と軸の形成

- 市や地域の中心となる本八幡駅周辺地区では、商業・業務の活性化を図るとともに、文化、行政サービス機能等も含めた市域の拠点としての土地利用を図ります。
- 国道 14 号の沿道は、本八幡駅周辺から連続する商業・業務施設の立地誘導を図り、都市拠点を補完する土地利用を図ります。
- 市川大野駅周辺では、商業・業務や公共サービス等、生活利便施設の充実を図り、地域の拠点としての土地利用を図ります。
- 鬼越駅、大町駅の周辺では、地域の人々の生活に密着したサービス機能を担う土地利用を図ります。

③　主要な都市計画道路沿道の土地利用

・道路整備等に併せ、周辺の土地利用状況を踏まえて、環境に配慮した適正な土地利用を誘導します。

④　市街化調整区域の土地利用

・北部の優良農地や樹林地が広がる区域は、農業生産の場や貴重な緑の空間を保全すべきところとして、開発等の抑制を図ります。

・その他の市街化調整区域は、当面、市街化の抑制に努め、休耕地においては、市民農園等の活用を図ります。

・ただし、治水機能や農業施策との調整など、必要な条件を整えた開発計画が生じた場合は、周辺市街地との調和に配慮した土地利用を図ります。

【市街地整備の考え方】

地域の特性を活かした快適な市街地の整備を地域の住民や事業者との協働により進め、災害に強く、質の高い魅力的な市街地の形成を目指します。

●　安全で快適な、豊かに暮らせる市街地の形成

①　都市機能の集積する中心市街地の形成

・本八幡駅を核とする京成本線以南の地区は、本八幡駅北口の市街地再開発事業や都市施設の整備を推進し、防災性の高い、安全で賑わいのある、都市型住宅を含む中心市街地の形成を図ります。

・国道 14 号沿いは、本八幡駅周辺の広域的な商業･業務機能を補完する生活密着型の商業系機能が充実した、賑わいのある市街地の形成を図ります。

太　田　友　基

② 自然や歴史と共生した住宅地の形成

・黒松が残る京成本線以北は、葛飾八幡宮・中山法華経寺等に代表される歴史的資源の保全、真間川沿いの風致地区の維持、黒松の保全と育成などに努め、潤いとゆとりのある住宅地の形成を図ります。

・大野緑地や柏井緑地等の斜面緑地や貝塚遺跡などがある中央部は、大柏川や真間川、多自然型の大柏川第一調節池等の豊かな水や緑、地域の歴史と共生する住宅地の形成を図ります。

北　島　ち　ほ

③ 密集市街地等の改善

・京成本線沿線や地域中央部に位置する建物が密集した市街地は、避難地・避難路の確保を図るとともに、建替えに伴う耐震不燃化や共同化によるオープンスペースの確保などを働きかけて、防災性や住環境の改善を図ります。

・また、違法駐車や路上占有物の排除など、地域のルール･モラルづくりを地域住民とともに検討します。

● 質の高い住環境の形成

・比較的規模の大きい敷地により構成されている低層の住宅地は、地域住民の理解と協力のもとに、地区計画制度や建築協定等を活用して、宅地細分化の防止に努め、ゆとりのある良好な住環境の形成を図ります。

・台地や谷津等の特徴がある住宅地は、建築協定や緑化協定等の住民主体によるルールづくりを推奨し、環境維持を図ります。

（４）安全で安心な住環境の形成

【防災まちづくりの考え方】

市街地の整備や道路・公園等の施設整備と併せて都市の防災機能の強化を図り、地震や火災・水害等の災害に強く、安全で、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

● 災害に強く安全で安心できる地域づくり

① 避難地の防災機能の充実と避難路の確保

・大町公園、（仮）葛南広域公園、市川東高校等の広域避難場所となる所やその他の学校・公民館等の一時避難場所においては、施設の耐震不燃化等、防災機能の充実を図ります。

・これらの避難場所までの円滑で安全な避難のために、避難路整備を進め、また避難場所の周辺とともに延焼防止のための植樹帯の整備、沿道建物の耐震不燃化などを進めます。

② 農地や緑地等の有効活用

・調整区域内の畑地等は、防災協定の締結等により避難場所として有効活用を図ります。

・市街地内の緑地や生産緑地等は、延焼防止や一時的な避難地として有効に活用するために、計画的な保全を図ります。

③ オープンスペースの確保

・公園緑地や広場などの整備を進め、住宅地内におけるオープンスペースの確保を図ります。

武　藤　な　な

④　密集市街地等の整備・改善

・本八幡駅北口の市街地再開発事業を推進し、広場等のオープンスペースの確保とともに、中心市街地の耐震不燃化による防災機能の強化を図ります。

・その他の密集市街地は、地区計画制度等を活用し、個別の開発や建替え、また都市施設との一体的なまちづくりに併せて耐震不燃化を促進するなど、防災機能の向上を図ります。

・若宮・宮久保・八幡等の曲がりくねった狭い道路のある地区は、車や自転車の通行に関するルールづくりなどを地域住民とともに検討し、地域の良さを活かしながら、防災機能の向上を図ります。

⑤　水害に強いまちづくり

・大柏川改修工事や調節池等の治水施設整備と雨水排水施設整備を促進し、水害に強いまちづくりを進めます。

⑥　公共施設の防災機能の充実

・施設の耐震不燃化を進めるとともに、災害時に円滑に対応できる耐災性に優れたライフラインの整備など、防災機能の充実を図ります。

【安心して快適に暮らせるまちづくりの考え方】

誰もが健康で快適に活動できる、障壁のない、清潔な環境づくりを目指すとともに、防犯体制の整った、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

●　安心して暮らせる環境づくり

①　公共公益施設等のバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入

・高齢者や障害者の自立した生活の支援に向けて、公共的施設を始め、民間住宅等のバリアフリー化を推進します。

・公共的な空間は、多様な利用者層に配慮して、ユニバーサルデザインを取り入れた計画や整備、改善を図ります。

② 防犯に配慮した地域づくり

・道路や公園、公共施設等は、見通しの良い施設の整備や防犯設備の充実など、防犯環境の改善を進めます。

・宮久保・大野・大町地区等の細街路は、安全確保のために、防犯灯・街路灯の設置を進めます。

・コミュニティ活動の場の整備を図り、防犯施設の維持管理や見通しを妨げる物の排除など、地域が主体の防犯まちづくりを進めます。

● 清潔な暮らしを支える生活環境づくり

① 下水道幹線の整備促進

・土地利用や主要な都市計画道路の整備と併せて効率的で計画的な下水道（市川幹線等）整備を進め、河川の水質改善など、生活環境の向上を図ります。

② 公共下水道整備の推進

・下水道幹線の整備に併せて認可区域の拡大を進め、事業の推進を図ります。

● 誰もがわかりやすい地域の案内づくり

・公共施設や地域資源への道順、施設内外の案内板等の作成や設置の際は、高齢者や障害者、子ども等の意見を取り入れて、誰もがわかりやすく利用しやすいデザインやサインの採用を進めます。

（５）暮らしを支える交通環境の形成

【交通体系の考え方】

広域的な道路や地域をつなぐ道路の整備とともに、身近な道路の整備を推進し、高齢者や障害者等の利用に配慮した人にやさしい道づくりなど、快適で安全な、暮らしを支える交通体系づくりを進めます。

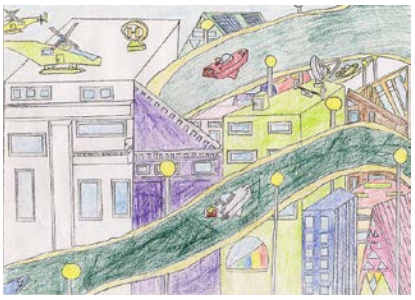
● 円滑な交通処理の実現

① 住宅地内の通過交通の排除

・国道 14 号や（都)3･3･9 号（柏井･大町線)、旧市川松戸有料((都)3･4･16 号)、木下街道((都)3･5･26 号)等の整備を促進し、住宅地内の通過交通の排除を図ります。

② 京成本線と主要な道路の立体交差化の推進

・踏切遮断による交通渋滞の解消のために、京成本線と主要な道路の立体交差化を進めます。



永　嶌　綾　平

● 快適で安全な利用しやすい交通環境

① 地域内や市内をつなぐ主要な道路の整備

・(都)3･4･18 号(浦安鎌ケ谷線)や旧市川松戸有料((都)3･4･16 号)、(都)3･4･15 号（本八幡駅前線）等の地域を支える主要な道路は、北部の自然や農業環境、中央部の住環境、南部の商業・業務環境等、それぞれの地域特性を踏まえて、修景や植栽等を含め、環境に配慮した道路整備を進めます。

・無秩序な広告や看板の規制など、周辺の環境と調和する道路整備を進めます。

② 交差点改良の推進による安全性の確保

・安全な交通環境の実現に向けて、既存道路の右折レーンや隅切り用地の確保と整備を進めます。

③ 公共交通機関の利用促進

・放置自転車対策の充実や安全な歩行者空間の確保など、快適で利用しやすい駅前広場の計画と整備に努め、鉄道やバス等の公共交通機関の利用促進を図ります。

・また、地域内に点在する様々な資源や公共公益施設等を結ぶコミュニティバスの導入等を検討するなど、利用しやすい環境づくりを図ります。

④ 駅周辺の自動車駐車需要や自転車利用への対応

・民間の駐車・駐輪場整備への助成などにより、誰もが利用できる公共的な駐車・駐輪場の整備を進めるとともに、事業所駐車場の休日利用を働きかけ、駅周辺で増大する駐車・駐輪需要の対応を図ります。

● 人にやさしい道づくり

① 高齢者や障害者などの利用に配慮した道づくり

・点字ブロックの充実、バリアフリー化の促進、道路上の障害物（置き看板や商品等）を排除する規制など、高齢者や障害者、車椅子や乳母車等の通行に配慮した、安全な道づくりを進めます。

② 住宅市街地の道づくり

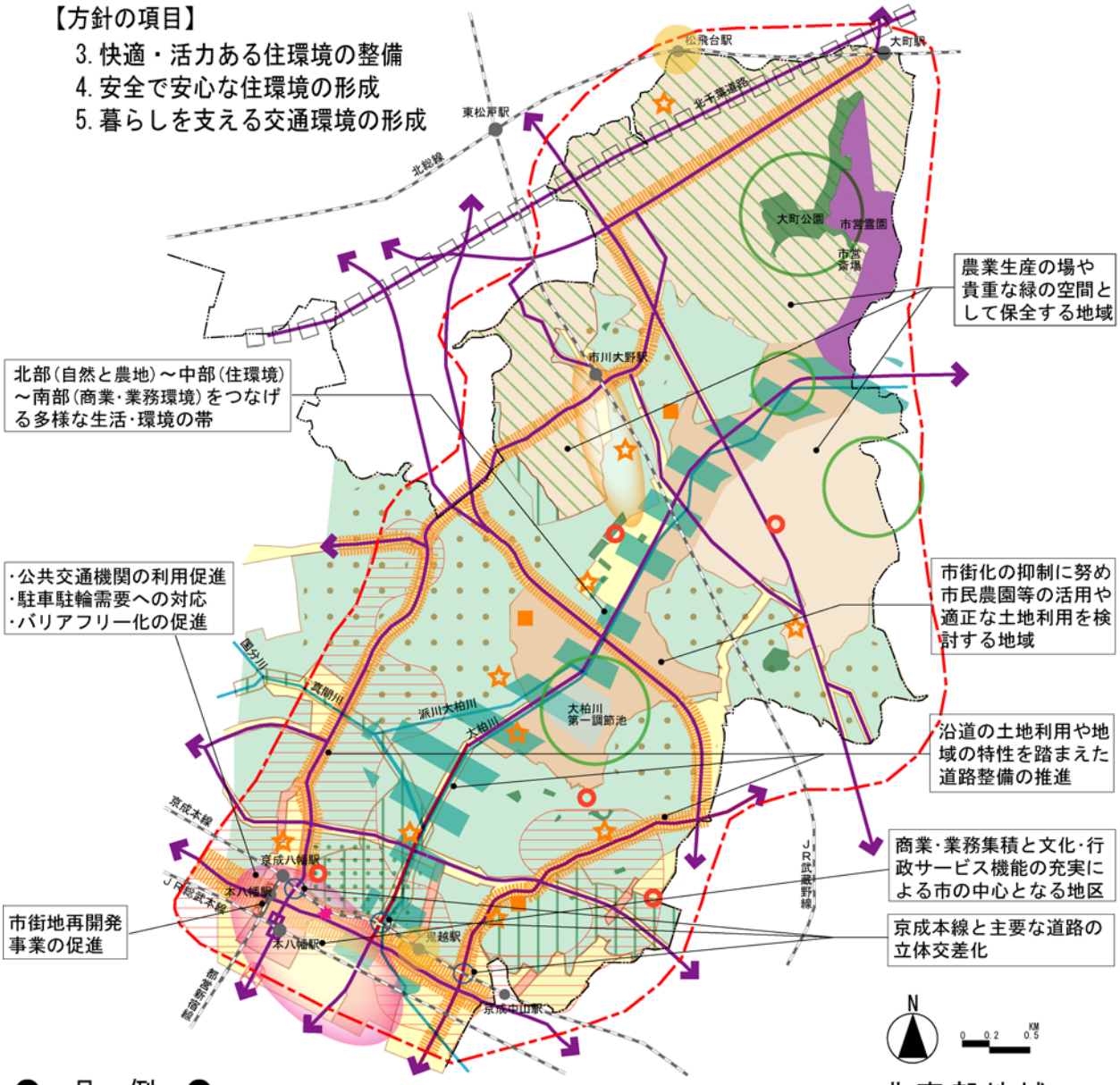
・車両交通規制の検討など、安全な歩行空間を確保するとともに、災害時における防災対応を踏まえた、身近な暮らしを支える道づくりを推進します。

③ 駅周辺のバリアフリー化の推進

・本八幡駅周辺は、交通バリアフリー法による基本構想に基づき、高齢者や障害者等が安心して安全に移動できる空間整備を進めます。

□　地域づくりの方針図-2

【方針の項目】
3. 快適・活力ある住環境の整備
4. 安全で安心な住環境の形成
5. 暮らしを支える交通環境の形成



北東部地域

●　凡　例　●

北東部地域で取組むまちづくり

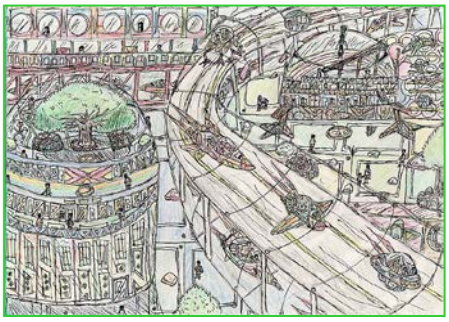
- 地域資源を活かした良好な低層住宅地の形成
- 駅周辺や沿道の快適な一般住宅地の形成
- 駅周辺等の商業・業務地の形成
- 市街化調整区域の土地利用
- 本八幡駅周辺の都市拠点の形成
- 地域の生活利便性の充実を図る地域拠点の形成
- 生活拠点機能の充実
- 拠点をつなぎ周辺の環境に配慮した沿道土地利用の形成
- 多様な機能を担う生活・環境帯の整備
- 避難場所の防災機能の充実（円滑な避難路の確保等）
- 都市計画道路等の整備（(都)3・4・18号等）
- 密集市街地等の整備・改善（耐震不燃化の促進等）
- 河川や調節池の整備促進

まちづくりで維持・活用していく北東部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 河川（大柏川・派川大柏川・真間川）
- 農業振興地域
- 風致地区
- 住宅地内に残る黒松
- 谷津や台地が入組む特色ある地形
- 小学校
- 中学校
- 公民館
- 市役所
- 鉄道・駅

北西部地域

木　村　香　里



小　松　和　博

渡　辺　香　純

―　こんな町にしたい　―

公園がいっぱいあるところがいい。山がある方がいい。ごみがない、きれいなところがいい。排気ガスを出さない方がいい。火事が起きない方がいい。みんなが良いことをたくさんすればいい。江戸川は自転車コースがあるから気持ちよくて好き。もっと近くに自転車コースがあるといい。

谷　内　圭　太

1. 現況と特色

（1） 地域の概要

位置

本地域は、市の北西部に位置し、北は松戸市に接し、西は東京都葛飾区と江戸川区に面しており、東は本八幡駅前通り沿道、南は JR 総武本線沿線を含む地域です。

統計上は、北国分１～4 丁目、国府台１～6 丁目、中国分１～5 丁目、市川１～4 丁目、真間１～5 丁目、新田 １・５丁目、平田 １・２丁目、菅野１～6 丁目、須和田 １・２丁目、稲越町、曽谷１～8 丁目、東菅野 ２丁目、宮久保 １・２丁目、東国分１～3 丁目、国分１～7 丁目、堀之内１～5 丁目の地域となります。

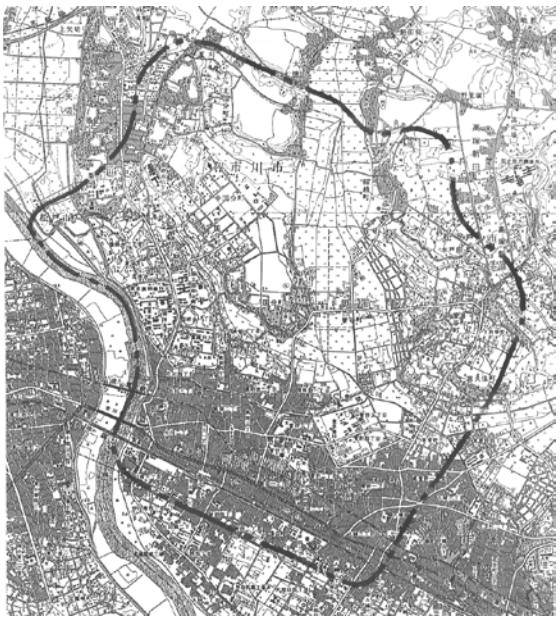
概況

本地域の地形は、住宅地が広がる国分・国府台周辺の台地、地域南側の平地と千葉街道沿いの市川砂洲と呼ばれるやや高い地形で形成されています。

大正３年の京成本線の開通に伴い、良好な住環境を求めて東京から人々が移住し、京成本線及びＪＲ総武本線沿線から都市化がはじまりました。高度経済成長期（昭和 30～48 年頃）には、密度の高い市街地が市川駅、本八幡駅、国府台駅、市川真間駅、菅野駅を中心に形成されました。近年は、北国分駅周辺において土地区画整理事業による計画的な市街地の形成が進められています。

まちづくりの変遷図

約 50 年前－昭和 27 年（１９５２年）



約 35 年前－昭和 43 年（１９６８年）

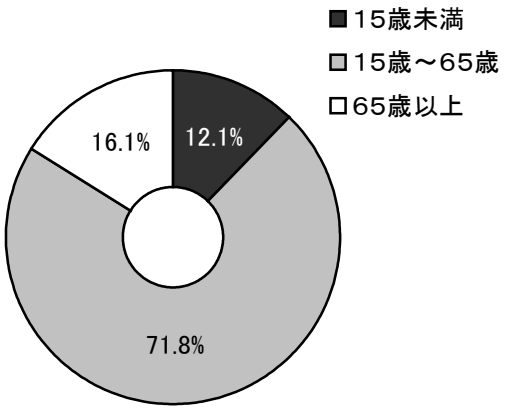
（出典：国土地理院　旧版地形図）

人口　（平成１２年国勢調査より）

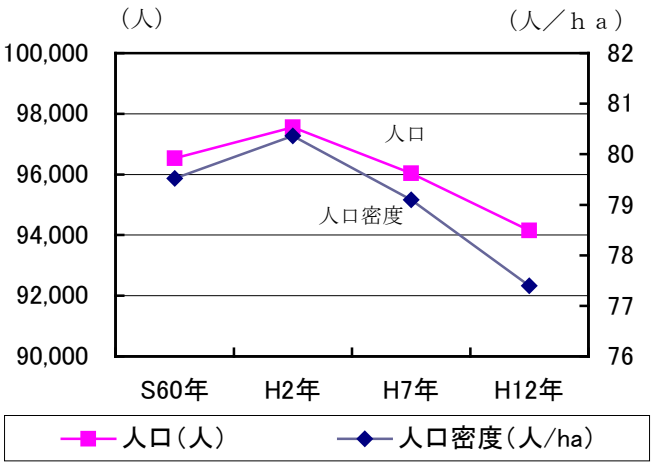
地域面積		1,217ha 全市における割合:21.6%
人口	男	46,863 人（232,473 人）
	女	47,324 人（216,169 人）
	総数	94,187 人（448,642 人） 全市における割合 21.0%
人口密度		77.4 人/ha （79.6 人/ha）
世帯数		37,728 世帯 （193,582 世帯）
平均世帯人員		2.50 人/世帯 （2.32 人/世帯）

※（　）は全市における数値

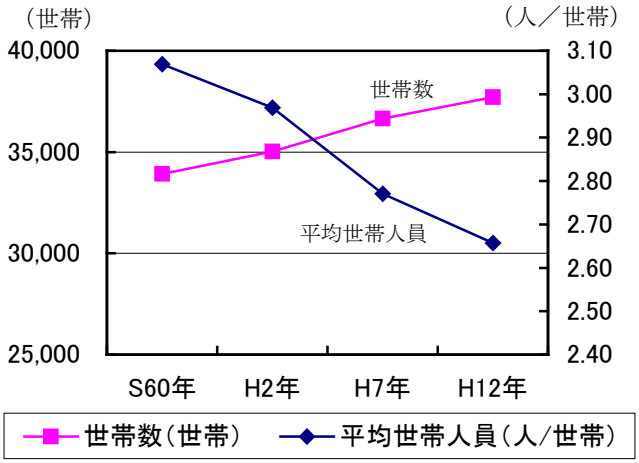
▼世代別人口構成



▼人口・人口密度推移



▼世帯数・平均世帯人員推移



本地域の人口は、平成 12 年（国勢調査）では 94,187 人であり、近年は減少傾向にあります。

人口密度については、市全体と比較すると若干低い状況にあります。

平均世帯人員については、市全体と比較して高いものとなっていますが、年々減少傾向となっています。

世代別人口としては、15 歳以上 65 歳未満が約 72%を占めており、65 歳以上は約 16%となっています。

(2) 都市施設等の整備状況

都市計画等の状況

本地域の市街化区域面積は、974ha（約 80%）であり、市街化調整区域面積は、243ha（約 20%）となっています。

用途地域の指定状況は、大半が住居系（約 93%）であり、駅周辺等に商業系が指定されています。また、北部の台地を中心に風致地区が指定されています。

土地利用の現況

住宅が主体となった土地利用

住宅地（約 44%）の割合が多く、住宅が主体となった地域です。中でも JR 総武本線と京成本線沿線の住宅の密度が高くなっています。

教育施設や公益施設が集積した地域

大学などの教育施設や病院などの公益施設が集積しており、市全体の文教福祉施設用地の約 40%を占めています。

古くから市街地が形成された地域

東京に近接していることや、明治時代から終戦まで国府台が軍隊の街として栄え、その後、教育施設が集積するなどにより、京成本線やＪＲ総武本線沿線に古くから市街地が形成されてきた地域です。

都市計画道路の状況

本地域には、外かん道路、国道 14 号及び県道市川松戸線（(都)3･4･20 号）等、16 路線が都市計画決定されており、整備率は、約 22%となっています。

公園・市街地整備の状況

公園・緑地の状況

近隣公園が１箇所（須和田公園）、地区公園が２箇所（里見公園、小塚山公園）、歴史公園が２箇所（国分尼寺跡公園、堀之内貝塚公園）、運動公園が１箇所（国府台公園）、及び都市緑地が 14 箇所となっています。

市街地整備の状況

土地区画整理事業は、堀之内地区など４地区で完了となっています。（4 地区共に事業主体は組合施行）

下水道・河川の状況

本地域の下水道は、汚水、雨水ともに 1,165ha（認可面積：汚水 480ha、雨水 322ha）が計画されており、そのうち汚水 462ha、雨水 192ha が供用開始されています。

河川については、真間川が整備済みとなり、国分川、春木川の改修や国分川調節池の整備が進められています。

公共公益施設の状況

教育施設としては、公私を合わせて、幼稚園が 13 箇所、小学校が 13 箇所、中学校が８箇所あり、文化・福祉関係施設としては、公民館が３箇所、図書館（図書室）が１箇所、老人福祉センター・障害者施設が２箇所、保育園が 10 箇所となっています。

(3)　地域の特色

※市民意向調査の中から、将来にわたり残しておきたい地域の特色を抽出しました。

- 良好な斜面緑地（緑豊かな景観を形成）
- 地域内に分布する生産緑地
- 弘法寺、国分寺、国分尼寺跡、堀之内貝塚、曽谷貝塚等の歴史的建築物や史跡
- 江戸川、真間川、国分川、じゅん菜池、国分川調節池等の水辺環境と景観
- 国府台周辺の歴史的資源（弘法寺、国分尼寺跡等）や大学等による文化・教育環境
- 大門通りなどの街並み
- 古くからの落ち着いた住宅地（市川、真間、須和田、菅野地区）
- ほおずき市や辻切りなどの伝統文化

2. 地域別懇談会と地域の意見

『地域別懇談会』での主な意見

日頃身近に感じていること

良い所
- 江戸川沿いのグリーンベルト
- 小塚山公園
- 堀之内公園
- じゅん菜池緑地
- 里見公園
- 須和田公園
- 桜土手公園
- 真間山の緑地
- 国分寺周辺
- 静かな住宅地

残したい所
- 江戸川沿いの風情（河川敷、土手、周辺風景）
- じゅん菜池緑地（じゅん菜の生育）
- 小塚山公園（緑が多く、小鳥がいる）とどうめき谷津
- 里見公園（春はうぐいす、夏はセミの声が聞こえる）
- 真間山周辺の緑
- 弘法寺周辺の緑
- 大門通りの趣き
- 地蔵山（黒松が数多くあるので保存したい）
- 黒松の古木（菅野・平田の松）
- 静かな住環境
- 桜並木（真間川沿い）

課題
- 緑の減少傾向
- 高齢化の傾向
- 市川のシンボルである真間川の浄化（須和田橋付近の水質が特に悪い）
- 国分川、春木川、真間川沿川を整備して「緑の軸」を形成（上流の松戸市住民とも協力）
- 住宅地の開発手法（樹木の伐採、宅地の細分化、細分化に伴う緑の喪失）
- 外かん道路による地域の分断対策（線ではなく面でつなぐ）
- 住宅地内の狭隘道路の改善（行き止まり）
- 駅周辺の放置自転車対策

地域の将来について

目標について
- ○人が中心のまちづくり
- ○調節池を活かした新しい顔づくり
- ○めりはりのあるまち
- ○川と緑と歴史の保全・創出
- ○市川の資産を守るまち
- ○真間川から始めるネットワーク（点を線で結ぶ）
- ○黒松や緑の多い街並み、寺社林、河川に配慮した緑の多い暮らしやすい生活環境
- ○癒し・安らぎを感じる住環境を守るまち
- ○緑の環境･美観に配慮した土地利用
- ○全ての人が歩いて暮らせるまち

将来構造について
- ○外かん道路と江戸川は動かない大きな軸
- ○緑の多い里見公園、大学周辺の台地の部分＝既成の緑＝市民の財産、市川で一番自慢できる自然･緑のゾーン
- ○調節池は新たなコミュニティ拠点
- ○緑の拠点、歴史の拠点、調節池、景観上重要な場所等を線でつなぎ、回遊路をつくる
- ○博物館や貝塚、小塚山公園、じゅん菜池緑地を回遊できるようにし、里見公園、真間川沿いの緑地や黒松をつないでいく
- ○市川駅、北国分駅の周辺はアメニティの集積する生活便利さの拠点
- ○外かん道路沿いは黒松等のグリーンベルト
- ○外かん道路のサービス道路を活用し、歩行者・自転車ネットワークを形成
- ○落ち着いた緑多い低層住宅地は地域の財産

地域別懇談会の様子

「地域の現状を考える」

“日頃身近に感じていること”を付箋に書いて、提案していただきました。

「地域をもっと良く知ろう」

地域の課題検討に入る前に、皆で“まち探索”を行いました。

「地域の課題を考える」

皆で“地域の課題”の検討を行いました。

「地域の将来を考える」

皆で“地域の将来像・目標”や“将来構造”の検討を行いました。

地域の主な意見(市民モニターや電子会議室、広報等を通じての意見)

- 真間川の桜のピーアール
- 緑地や水辺の保全へ向けて市民参加の推進
- 高齢社会に向けた静かで落ち着いたまちづくり
- 災害や緊急時に支障となる狭い道路の改善
- 宅地の細分化による黒松の減少
- 駅周辺の放置自転車対策
- 子供が安心して遊べる広場の確保
- 生活道路の整備とバリアフリーの歩道整備
- 踏み切り遮断による交通渋滞の解消
- 治安の良いまちづくり
- 道路の拡幅などの改善
- 江戸川や真間川、斜面緑地、歴史的建築物と調和した景観形成
- 国分川周辺の市街化調整区域の土地利用

3. 課題

●歴史と文化・水と緑

○水と緑に関すること

1. 市川固有の資源である「水と緑」を守る
2. 市川を象徴する江戸川の斜面緑地の保全
3. 春日神社や弘法寺等の寺社林の保全
4. 住宅地内の黒松の保全
5. 国分・国府台周辺の風致地区の維持
6. 生産緑地地区の維持や活用
7. 江戸川やその河川空間の活用の検討
8. 真間川、国分川、春木川の水質改善
9. 地域内の親しみのある桜並木等（桜土手公園、国分川等）の保全と活用
10. 国分川調節池の多目的利用の検討
11. 魅力ある資源を活かしたネットワークの検討
12. 子孫のための緑豊かな環境形成

○歴史・環境・景観に関すること

13. 省エネ、省資源のまちづくりの検討
14. 幹線道路の緑化推進と街路樹の管理方策の検討
15. 貝塚や史跡等の貴重な歴史資源の保全と活用、資源のネットワーク形成
16. 坂道や起伏ある地形等、地域の特徴を活かしたまちづくりの検討
17. 河川沿いの桜並木等の保全と活用などによる良好な河川景観の形成
18. 江戸川の河川景観と一体となった景観形成の誘導

●安全・安心・やさしさ

○防災に関すること

19. 広域連携による防災対策の検討
20. 国分川、春木川沿いの治水安全性の向上
21. スーパー堤防整備に伴う親水空間の整備
22. 建物が密集した木造住宅地の防災性の向上策の検討
23. 緊急車輌が通行可能な生活道路の整備
24. 避難路や避難場所周辺の防災性の強化

○その他

25. 高齢者が安心して歩ける道の整備
26. 外かん道路と一体的な松戸幹線の整備と公共下水道の整備

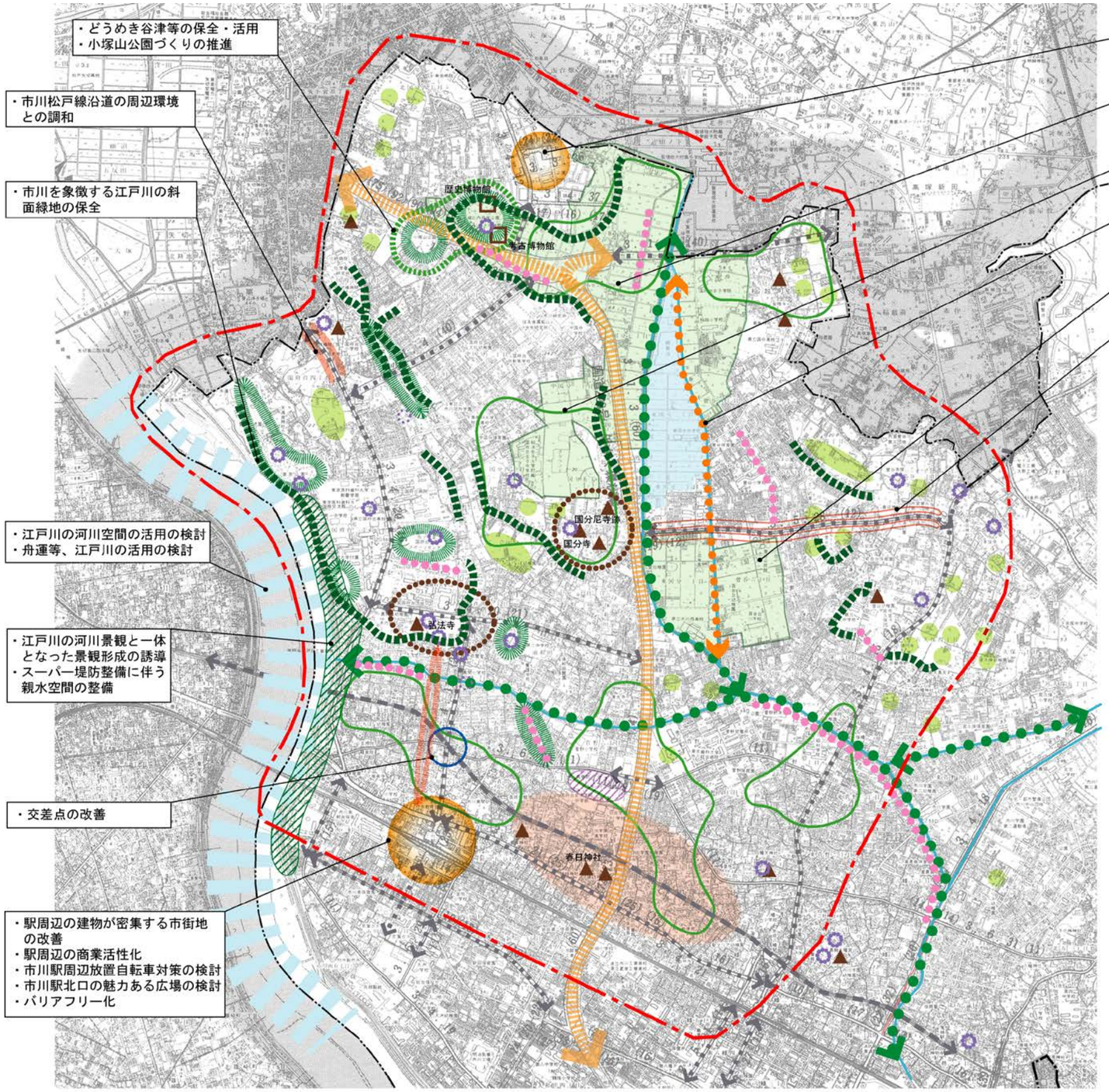
●快適・活力

○土地利用に関すること

27. 落ち着いた低層住宅地の環境の保全（良好な住環境の保全と創出）
28. 市街化調整区域の適正な土地利用の検討
29. 外かん道路や国分川調節池による地域分断対策の検討
30. 住宅地の宅地細分化防止策の検討
31. 市川駅周辺や大門通り商店街の活性化
32. 魅力ある北部地区の拠点（北国分駅周辺等）の形成

○交通に関すること

33. 駅周辺の駐車駐輪対策
34. 市川駅北口の魅力ある広場の検討
35. 自動車交通の円滑化と道路の機能分担の明確化
36. 京成本線と道路の立体交差化（踏み切り解消）
37. 主要道路の安全性の向上
38. コミュニティバス等の公共交通機関の導入検討



その他の課題

	住宅地内の黒松の保全策の検討
	地域内の公園整備の検討
	斜面緑地の保全策の検討
	河川の水質改善
	良好な河川景観の形成
	桜並木等の保全・活用
	外かん道路を活かした『地域連絡軸』の形成
	未整備都市計画道路
	京成本線と道路の立体化
	国分川調節池の多目的利用の促進
	公園の利用促進、維持・管理方法の検討
	生産緑地地区の維持
	大門通り商店街の活性化
	準工業地域土地利用の検討
	寺周辺の歴史的風情の維持
	指定文化財・史蹟等の保全・活用

凡　例

	市街化調整区域
▲	寺社

市川市都市計画マスタープラン

北　西　部　地　域
問　題　・　課　題　図

N

0　0.2　0.5 KM

4. 将来像

（１）地域の将来像

“水と緑の回廊”を活用した人が育むまち

北西部地域を美しく彩り、心に安らぎと潤いを与える『豊かな緑』や『江戸川・真間川の水』、かつての生活を物語る『歴史・文化的資源』は、地域の貴重な資源として私たちの生活に根付いています。

これら地域固有の資源を最大限に活用した『水と緑の回廊』づくりによって、更なる魅力の向上を図るとともに、多くの人々がこの回廊を活用し、育むことで、生活環境の向上と人々を魅了する資源を後世に継承をしていく、人が中心のまちを目指すものです。

※「水と緑の回廊」の考え方等については、本地域の最終ページをご欄ください。

国分川沿いから見た台地の緑

（２）地域づくりの目標

○ 豊かな自然と固有の歴史を「守り・育て・つなげる」まちづくり

市川のシンボルである台地の緑・斜面林や黒松、江戸川や真間川、地域内に点在する歴史・文化資産を大切に守りながら活用し、次世代に継承していきます。そのために、これらの魅力的な資産をつないだ「水と緑の回廊」づくりを進め、緑の保全と育成・水質改善によって自然・歴史・文化資産の価値を向上させながら、人が中心のまちをつくります。

○ 水と緑に守られた誰もが「安心して快適に」暮らせるまちづくり

地震・火災・台風といった自然災害に対する防災性を「水と緑の回廊」で向上させ、誰もが安心して暮らせる安全なまちをつくります。また、回廊と連携して、河川整備、生活道路の整備、狭隘道路の解消を図るとともに、下水道の整備を進めることにより、快適な暮らしを支えます。

○ 活気と潤いが調和する「めりはり」のあるまちづくり

にぎやかで活気ある市川駅や北国分駅周辺と、閑静でゆとりある住宅地の双方を活かして、活気と潤いが共存し交流する、めりはりのあるまちをつくります。そのために、歩行者と自転車を中心とする交通ネットワークとして「水と緑の回廊」を活用するとともに、それと調和するように幹線道路と生活道路、自動車交通と人･自転車交通との機能分担を明確にしたまちづくりを進めます。

○ 世代をこえて誰もが「集い・語らい・触れ」あえる市民主体のまちづくり

身近で清らかな水辺空間や国分川調節池をはじめとする市民の憩いの場、豊かな緑陰のある「水と緑の回廊」を活用することにより、世代を越えた人々の集い･語らい･触れあいの場を生みだし、生き甲斐と住み甲斐のあるまちをつくります。同時に、市民が自らの暮らしと環境に常に関心をもち、市民と市民、市民と行政の対話と協働をいっそう活性化する「市民主体」のまちづくりを進めていきます。

★北西部の地域づくりに留意すること
［外かん道路について］

北西部のまちづくりにあたっては、防災、景観、安全、安心の観点から外かん道路を意識し、20 年後に生きる市民（に役立つ）のための空間づくりを市民と行政が一体となって進めます。
また、外かん道路については、「水と緑の回廊」計画の中に活用するとともに、常に対話を心がけ、環境への負荷を最小限にとどめるように、今後も関連諸機関に働きかけていきます。

（３）地域の将来構造

優良な農地を保全するゾーン
駅周辺の利便性を活かした居住ゾーン
土地利用調整ゾーン
緑と歴史･文化を活かした居住ゾーン
台地と谷津を活かした居住ゾーン
北国分駅
秋山駅
矢切駅
北総線
小塚山公園
堀之内貝塚公園
（北千葉道路）
国分川
真間川
じゅん菜池緑地
国分川調節池
里見公園
曽谷貝塚
文教ゾーン
国府台公園
須和田公園
京成本線
JR総武本線
国府台駅
水と緑が調和した居住ゾーン
菅野終末処理場
市川真間駅
黒松を大事にし共生する居住ゾーン
菅野駅
市川駅
平田緑地保全地区
賑わいのある交流ゾーン
京成八幡駅
本八幡駅
駅周辺の利便性を活かした居住ゾーン
N
0 0.2 0.5 KM
★ 凡例
都市拠点
地域拠点
歴史・文化の拠点
緑の拠点
水辺の拠点
都市軸
連携軸･地域連携軸
水と緑の空間軸（河川）
道路
鉄道
水と緑の回廊
歴史・文化の軸

◆将来構造図の説明

■：全体構想で位置づけられた拠点や軸
●：地域別構想で位置づけられた拠点や軸およびゾーン

（1） 拠点

■ **都市拠点** ○市川駅周辺 ○本八幡駅周辺

■ **地域拠点** ○北国分駅周辺

■ **緑の拠点**

○里見公園・江戸川斜面緑地など国府台周辺
○小塚山公園（どうめき谷津）・堀之内貝塚公園
○じゅん菜池緑地

■ **水辺の拠点** ○国分川調節池周辺

● **歴史・文化の拠点**

○国分寺周辺 ○弘法寺周辺 ○曽谷貝塚周辺

（2） 軸

■ **都市軸**

○外かん道路周辺 ○国道 14 号周辺

■ **連携軸**

○（都）3・5・28 号（国分下貝塚線）周辺 ○（都）3・3・9 号（柏井大町線）へ向かう（都）3・4・15 号（本八幡駅前線）周辺 ○市川松戸線（（都）3・4・20 号）周辺

● **地域連携軸**

○（都）3・4・15 号（本八幡駅前線）周辺

■ **水と緑の空間軸** ○江戸川の広大な河川空間

● **水と緑の回廊** ○真間川や国分川等の川沿いの道、外かん道路沿道等を活用し、里見公園や国分川調節池をつなぐ空間

地域に立地する公園や緑地、水辺空間といった後世に引き継いでいくべき貴重な資産をつなぐ、魅力的で安全・安心なまちの空間（回遊路）

● **歴史・文化の軸** ○大門通り

歴史ある路として、市民だけでなく広く人々に親しまれるみち

(3)ゾーン

● **緑と歴史･文化を活かした居住ゾーン**

○中国分･北国分の台地上の住宅地 ○国分寺周辺の住宅地 ○国府台の住宅地

風致地区が指定された住宅地で、歴史的な資源や点在する寺社、斜面緑地等の豊かな緑などの特徴を活かした居住ゾーン

● **水と緑が調和する居住ゾーン**

○真間川沿いの住宅地

風致地区が指定された真間川や真間川沿いの空間と調和した居住ゾーン

● **黒松を大事にし共生する居住ゾーン**

○菅野周辺の住宅地

歴史的資源である黒松の残る居住ゾーン

● **台地と谷津を活かした居住ゾーン**

○稲越、曽谷の住宅地

歴史的な資源や点在する寺社、谷津と斜面緑地等の地形の特徴などを活かした居住ゾーン

● **駅周辺の利便性を活かした居住ゾーン**

○市川駅周辺 ○北国分駅周辺

主要な駅周辺の商業等の都市的機能の集積を活かした居住ゾーン

● **文教ゾーン**

○国府台台地上の文教施設の集積ゾーン

大学等の教育施設や病院等の公益施設が集積するゾーン

● **土地利用調整ゾーン** ○市街化調整区域

周辺の土地利用や地域における役割を踏まえ、土地利用を調整していくゾーン

● **優良な農地を保全するゾーン**

○台地上の優良農地（市街化調整区域）

● **賑わいのある交流ゾーン**

○市川駅周辺、本八幡駅周辺の拠点とそれをつなぐ国道 14 号沿いの商業集積地

5. 地域づくりの方針

（１）地域資源の活用

【水と緑、歴史・文化など資源活用の考え方】

本地域の特徴である貴重な水や緑の資源、地域内に点在する歴史・文化資源を大切に守り・育て、自然との触れ合いの場、市民の憩いの場としての活用を図ります。

また、これらの資源をつなぎ「水と緑の回廊」づくりを進め、地域資源を活かした魅力あるまちづくりを進めます。

● 豊かな自然の保全と活用

① 国府台周辺のシンボルとなる自然環境の保全と活用

- 江戸川沿いの斜面緑地や里見公園、じゅん菜池緑地、小塚山公園等の象徴的な樹林地は、緑の拠点として位置付け、自然環境の保全を図ります。
- 谷津の自然環境、江戸川沿いや真間山などの連続する斜面緑地は、保存樹林の指定や緑地協定等を活用して、地域住民と協働で保全の仕組みづくりを進めます。
- じゅん菜池緑地周辺は、排水や浄化処理の改善等を図り、じゅん菜が育成する水辺環境の復元に努めます。
- 緑の拠点を構成する公園は、広く市民に親しまれる空間として機能の充実を図り、自然との触れ合いや学習、憩いの場として活用します。

新　垣　真　衣

② 住宅地内の自然的環境の維持

・都市の中に、歴史的、文化的資源とともに自然的環境が残り、良好な住環境が形成されている国府台周辺や真間川沿いの風致地区を維持します。

③ 生産緑地の維持と保全

・都市の中の貴重な緑地空間として、地域住民の協力のもとに農業施策と調整しながら維持に努めます。

● 歴史・文化資源の保全と活用

・菅野や平田地区の住宅地や寺社に残る黒松は、助成制度の充実や緑地協定の活用などにより市民とともに守り、育て、次世代へ継承を図ります。

・弘法寺や国分尼寺跡、及び曽谷貝塚等の歴史資源が集積する地区は、歴史・文化の拠点と位置付け、資源の保全に努めるとともに、広く情報を発信し、多くの人々が楽しめる場所として、観光面の活用を図ります。

・「大門通り」と桜土手公園から真間川沿川にいたる「文学の散歩道」は歴史・文化の軸として資源の保全とその活用を図ります。

● 身近な公園づくりと緑化の推進

① 憩いの場となる公園づくり

・住民の憩いの場やコミュニケーションの場となる街区公園等の整備や維持管理を住民と協働で推進し、身近な緑の充実を図ります。

・菅野終末処理場は、重点的に緑化を図り、新たな憩いの場づくりを進めます。

渡　辺　愛　美

② 公園内のバリアフリー化の推進

・高齢者や障害者、幼児などの利用に配慮して、段差の解消や障害物の排除等、施設内外のバリアフリー化を進めます。

③ 住宅地等の緑化の推進

・植生等の地域特性を踏まえながら、河川沿いや主要な道路沿いの植樹を進め、緑の帯の形成を図ります。

・公共公益施設や民有地の緑化を進め、身近な緑の充実を図ります。

● 川を活かした魅力ある環境づくり

① 江戸川の空間活用

・豊かな水と広がりを活かし、レクリエーション機能の充実を図るとともに、舟運の導入と船着場の整備を関係機関に働きかけ、観光や防災面への活用を図ります。

・堤防上のサイクリングロードに接続する道路を整備し、より身近な活用を図ります。

② 真間川水系の環境づくり

・真間川・国分川・春木川では、上流の松戸市民と連携して水質改善や水量の確保などに取組み、自然回復と環境保全を図ります。

・また、生物の生息・生育環境に配慮した緑化護岸の整備など、自然環境との調和を図ります。

・真間川沿いを彩る桜並木等の保全を図るとともに、ベンチや休憩施設等を設けて市民に親しまれ魅力ある水辺空間として活用します。

③ 国分川調節池の「新たな顔」づくり

・国分川と春木川に囲まれた国分川調節池は、「水と緑の回廊」の中の拠点として位置付け、周辺の未利用地と一体に、水に親しむ空間整備を進め、市民の憩いの場となる新たな顔づくりを進めます。

福　田　紗　和　子

● 水と緑を活用したスポーツ・レクリエーション活動の場づくり

・国府台公園、じゅん菜池緑地、里見公園、及び江戸川までの一帯は、市民が生き生きと健康的に活動できる場所としてスポーツ、レクリエーション施設の充実を図ります。

麻　生　大　貴

● 魅力ある地域資源をネットワークする「水と緑の回廊」づくり

・地域内に点在する貴重な地域資源をつなぎ、ポケットパーク等を設けるなど、魅力ある道づくりを進めます。

・人や自転車の安全で快適な移動空間を確保するとともに、レンタサイクルシステムを充実させて、気軽に楽しめる環境整備を図ります。

・緑化に関する助成制度の充実などにより、周辺の緑の維持や創出を図ります。

鈴　木　香　那

（２）魅力ある景観の形成

【景観形成の考え方】

本地域の特徴である台地や谷津、真間山に代表される連続した斜面緑地を保全・育成するとともに、国分尼寺跡や弘法寺周辺の寺社等の文化財を関連づけて、自然と歴史・文化的資源を活用した景観づくりを進めます。

● 地域の特徴を活かした景観づくり

① 自然や地形を活かした景観づくり

- 国府台の台地から江戸川沿いに連なる緑地は、地域のシンボルとなる景観として、守り、育て、活かします。
- 曽谷や稲越地区に広がる低層の住宅地は、その地形を活かして、ゆるやかな坂を特徴とする街並みづくりを進めます。

② 歴史や文化を活かした景観づくり

- 大門通りは、「万葉のみち」としての取組みを継続し、買物・通勤・通学、また散策路として楽しめるように、商店街・住民・学生などの更なる連携を図り、建物や街並みづくりのルール化を検討するなど、歴史を活かしながら新たな文化を生み出す景観づくりを進めます。

伊　藤　慧

● 市民・事業者、行政の協働による身近な景観づくり

① 駅周辺の景観づくり

・市川駅周辺は、建物の形態や色彩の調和と統一を図るとともに、ストリートファニチャーの設置など、市や地域の玄関口としてふさわしい賑わいと魅力ある景観づくりを進めます。

・北国分駅周辺は、風致地区の環境に配慮した建物形態や色彩により、ゆとりある住宅地と調和する街並みづくりを進めます。

鳥　飼　彩

② 主要な道路沿いの景観づくり

・外かん道路沿いは、環境保全空間を活かして、地域の植生に配慮した街路樹の植栽や沿道緑化を進め、「水と緑の回廊」を担う景観づくりを進めます。

・国道 14 号沿いは、道路の整備と併せて住民参加型の魅力ある沿道景観づくりを進めます。

・市川松戸線（(都)3･4･20 号)や (都)3･4･15 号（本八幡駅前線）等の道路沿いは、街路樹などによる緑化を進めるとともに、その適正な維持管理を図り、美しい沿道景観づくりを進めます。

・また、屋外広告や交通安全施設等の設置・整備に関するルールづくりを進めます。

③ 市民が主体の街並み景観づくり

・住宅地内では、敷地境界の造り方の工夫や壁面後退など、地域の特性に配慮した良好な街並み景観づくりを進めます。

□　地域づくりの方針図-1

【方針の項目】
1. 地域資源の活用
2. 魅力ある景観の形成

● 凡　例 ●

北西部地域

北西部地域で取組むまちづくり

- 緑の拠点づくり（斜面緑地や公園等の保全と活用）
- 住宅地や寺社に残る貴重な黒松の継承
- 風致地区の維持
- 広がりのある江戸川の空間活用
- 河川の水質改善と多自然型川づくり
- 国分川調節池を活かした水辺の拠点づくり
- 歴史・文化の拠点づくり（歴史・文化資源の保全・活用等）
- 地域資源のネットワークづくり（歩行者・自転車道の整備、魅力ある水辺空間づくり）
- 「水と緑の回廊」づくりの推進
- 主要道路沿いの美しい道路景観づくり（緑化推進、景観整備等）
- 賑わいを感じる魅力ある都市景観づくり
- 地域拠点の周辺環境と調和する街並み景観づくり

まちづくりに活かしていく北西部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 生産緑地
- 斜面緑地
- 桜並木
- 江戸川
- 河川（真間川・国分川・春木川）
- 寺社
- 指定文化財・史蹟 等
- 大門通り
- 風致地区
- 住宅地内に残る黒松
- 道路
- 鉄道・駅

（３）快適・活力ある住環境の整備

【土地利用の考え方】

本地域は、市川駅周辺の商業地、下総台地上の自然環境と共生する良好な住宅地、国府台に集積する大学等の教育施設地など、多様な土地利用がなされています。それぞれの地域特性を活かし、バランスのとれた個性ある土地利用を進めます。

● 都市機能と自然環境が共生する土地利用

① 地域の特性を活かした土地利用

- 国道 14 号以北の住宅地は、良好な自然環境や歴史的な資源等の特性を活かした、主として低層住宅地の土地利用を図ります。なお、大規模な開発が行われる場合は、周辺の土地利用に配慮し、道路、公園、広場等の良好な住環境を持つ土地利用を誘導します。
- 市川駅、本八幡駅周辺は、拠点としての機能とともに、利便性と安全性の高い、主として中高層の一般住宅地の土地利用を図ります。
- 水と緑、歴史と文化に彩られた国府台公園周辺は、大学や公園、公共公益施設の集積を活かした文教ゾーンとしての土地利用を図ります。

② 市川駅周辺の都市拠点の形成

- 市の玄関口に位置する中心市街地として、商業・業務施設の充実を図るとともに、地域住民の交流場所となる拠点としての土地利用を図ります。

③ 北国分駅周辺の魅力ある地域拠点の形成

- 住民の日常生活を賄うための商業や公共サービス機能の充実を図り、魅力ある地域の拠点となる土地利用を図ります。

④ 京成本線各駅周辺の生活拠点の形成

- 地域住民の生活に密着したサービス機能を担う土地利用を図ります。

⑤　国道 14 号や主要な都市計画道路沿道の適正な土地利用

・国道 14 号沿道は、市川駅や本八幡駅周辺の商業・業務機能を補完する交通の利便性を活かした土地利用を誘導します。

・主要な都市計画道路の沿道は、道路整備に併せて、防災性に優れた魅力ある土地利用を誘導します。

成　田　康　平

⑥　市街化調整区域の土地利用

・台地上に広がる優良農地は、地域における農業生産の場、及び貴重な緑の空間として保全します。

・外かん道路沿道は、「道の駅」など地域の農業や文化の特性を活かした交流機能を担う土地利用を図ります。

・土地利用転換が進んでいる東国分の市街化調整区域は、周辺の低層住宅地と調和のとれた土地利用を図ります。

・その他の市街化調整区域は、当面、市街化の抑制に努めますが、外かん道路や北千葉道路、国分川調節池の整備を踏まえながら、都市と農業が共存する土地利用を図ります。

武　田　侑　樹

【市街地整備の考え方】

地域の特性を活かしつつ、狭い道路の改善や宅地細分化の防止策の検討など、良好な市街地の形成を図ります。

また、多様な世代が住み続けることができる質の高い魅力的な市街地の形成を目指します。

● 地域の特性を活かし、安全で快適な市街地の形成

① 防災性の高い市街地の形成

- 市川駅周辺の市街地再開発事業を推進し、都市施設の整備と一体的に、防災機能の充実した都市拠点にふさわしい市街地の形成を図ります。
- 京成本線沿線や北部に点在する建物の密集した市街地は、避難地・避難路を確保し、安全な市街地の形成を図ります。
- 国道１４号沿道は、交通の利便性を活用した、賑わいのある市街地の整備を行うとともに、防災機能の充実した市街地の形成を図ります。
- 江戸川沿いの市街地は、スーパー堤防事業と調整を図り、一体的な市街地の整備を行います。

② 地域の特性や成り立ちを活かした住宅地の形成

- 国府台地区は、風致地区の環境を活かし、文教ゾーンと調和する落ち着きのある住宅地の形成を図ります。
- 菅野や平田地区は、防災面に配慮しつつ、黒松の保全に努め、その環境を活かした良好な低層住宅地の形成を図ります。
- 真間川沿いの市街地は、風致地区の環境を維持し、水辺空間と調和のとれた魅力ある住宅地の形成を図ります。

● 質の高い住環境の形成

- 敷地にゆとりのある低層住宅地は、地区計画制度や建築協定等の活用により宅地細分化の防止に努め、良好な住環境の形成を図ります。
- 台地や谷津等の特徴ある住宅地は、建築協定や緑地協定などの住民主体のルールづくりを推奨し、緑多い良好な住環境の維持に努めます。

（４）安全で安心な住環境の形成

【防災まちづくりの考え方】

市街地の整備や道路・公園等の施設整備と併せて都市の防災機能の強化を図り、地震や火災・水害等の災害に強く、安全で、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

● 災害に強いまちづくり

① 一時避難場所や広域避難場所の整備・改善

・小塚山公園周辺や国府台地区等の広域避難場所となる所、また、学校・公民館等の一時避難場所においては、耐震改修など、防災機能の充実を図ります。

・国分川調節池は、「水と緑の回廊」上の防災の拠点として、機能の充実を図ります。

② 避難場所・避難路周辺の耐震・耐火性の促進

・避難場所や避難路周辺の建物は、耐震化と併せて、火災の延焼を抑えるために不燃化を促進します。

・狭い道路の改善を図るとともに、避難場所までの避難路整備を行い、安全で円滑な避難の確保を図ります。

蔵　本　奈　々

③ 外かん道路の整備と併せた避難路の整備

・円滑な避難活動を行うため、外かん道路を軸とした都市計画道路の整備を推進し、防災性の向上を図ります。

④ 密集市街地の整備・改善

・市川駅北部の建物が密集した市街地では、都市施設と一体となったまちづくりや個別の開発、また建替えなどに併せ、耐震・不燃化を促進し、防災機能の向上を図ります。

⑤　水害に強いまちづくり

・河川の氾濫を防止するために、真間川、国分川、春木川等の総合的な治水対策を進めます。

・市街地を洪水から守るために、江戸川のスーパー堤防事業を促進し、水害に強いまちづくりを進めます。

【安心して快適に暮らせるまちづくりの考え方】

誰もが快適に活動できる、障害のない、清潔な環境づくりを目指すとともに、防犯施設の設置を充実するなど、安全なまちづくりを進めます。

●　安心して暮らせる環境づくり

①　公共的施設や住宅等のバリアフリー化とユニバーサルデザインの導入

・高齢者や障害者の自立した生活の支援に向けて、公共的施設をはじめ民間住宅のバリアフリー化を推進します。

・公共公益施設等については、誰もが使いやすくわかりやすい、ユニバーサルデザインによる施設の整備・改善を進めます。

②　コミュニティによる防犯対策の推進

・地域住民一人一人の防犯に対する意識の向上を促すとともに、コミュニティ活動への支援や体制作りを進めるなど、防犯対策の推進を図ります。

●　清潔な暮らしを支える環境づくり

①　下水道幹線（松戸幹線）の整備

・真間川以北の公共下水道の整備を推進するために、下水道幹線（松戸幹線）の整備を促します。

②　公共下水道の整備

・下水道幹線の整備に併せて、公共下水道整備を進め、生活環境や河川の水質等の向上を図ります。

秋　山　弥　紀

（５）暮らしを支える交通環境の形成

【交通体系の考え方】

都市の骨格となる外かん道路や都市計画道路の整備を進め、暮らしを支える道路網を充実させるとともに、駅周辺の整備や安全な歩行者空間の確保など、人にやさしい交通環境づくりを進めます。

● 円滑な交通処理の実現

① 外かん道路等の都市計画道路の整備

- 外かん道路は、防災、景観、安全、安心の観点を意識した整備を進め、新たな南北交通軸の形成を図ります。
- 外かん道路の整備と併せて、国道 14 号や(都)3･5･28 号(国分下貝塚線)、市川松戸線（(都)3･4･20 号)、(都)3･4･15 号（本八幡駅前線）等の都市計画道路の整備を進め、道路網の充実を図ります。

② 京成本線と主要な道路の立体交差化の推進

- 踏み切りによる交通渋滞の解消と安全な通行の確保のために、京成本線と主要な道路の立体化を進めます。

● 安全で快適な交通環境づくり

① 駐車場や駐輪場の充実

- 各駅周辺の駐車場や駐輪場の整備を進めるとともに、放置自転車対策の強化を図ります。

② 公共交通機能の充実

- 信号が優先的に青になるなどの公共交通車輌優先システムの導入や外かん道路の整備に併せた運行ルートの検討を働きかけるなど、バス交通の機能向上を図ります。
- 地域の資源や公共公益施設を結ぶコミュニティバスの導入等により、利便性の向上を図ります。

③ 交差点改良の推進による安全性の確保

- 安全な交通環境の実現に向けて、既存道路の右折レーンや隅切り用地の確保と整備を進めます。

● 人にやさしい道づくり

① 人や自転車の移動しやすい空間づくり

- 外かん道路の自転車歩行者道は、人と自転車の分離を図るなど、快適な道づくりを働きかけます。
- 都市計画道路の整備と併せた歩道幅員の確保、また既存道路の安全性の確保や歩道舗装材の検討など、誰もが安心して移動できる道づくりを進めます。
- 地域内に点在している資源や、公共公益施設等をつなぐ、人や自転車通行にやさしい道づくりを進めます。

山　本　彩　夏

② 駅周辺のバリアフリー化の推進

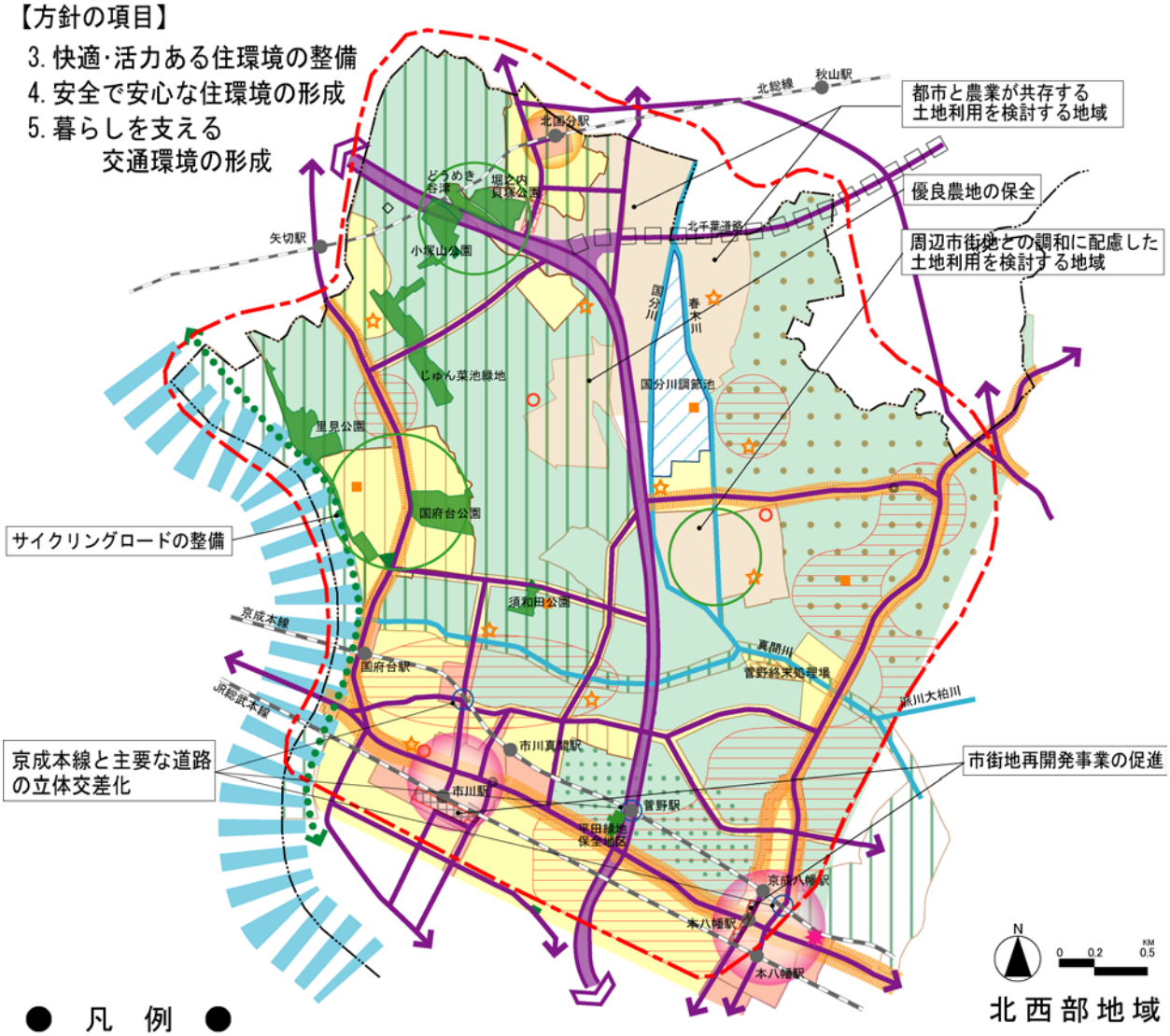
- 市川駅周辺は、交通バリアフリー法による基本構想に基づき、歩道の段差解消や交通安全施設の整備を推進します。

金　城　麻　紀

□　地域づくりの方針図－2

【方針の項目】

3. 快適･活力ある住環境の整備
4. 安全で安心な住環境の形成
5. 暮らしを支える
   交通環境の形成



● 凡　例 ●

北西部地域で取組むまちづくり

- 地域の特性を活かした良好な低層住宅地の形成
- 駅周辺や沿道等における快適な一般住宅地の形成
- 大学等の集積を活かした緑豊かな環境形成
- 駅周辺の賑わいある商業・業務地の形成
- 市街化調整区域の土地利用
- 市川駅周辺の都市拠点の形成
  （商業･業務施設の充実、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化の推進、駐車場･駐輪場の整備）
- 北国分駅の魅力ある地域拠点の形成
  （生活利便機能の充実、駐車場･駐輪場の整備）
- 拠点をつなぎ周辺の環境に配慮した沿道土地利用の形成
- 避難場所の防災機能の充実
- 外かん道路や都市計画道路等の整備
- 密集市街地等の整備・改善（耐震不燃化の促進等）
- 河川整備や調節池整備の促進

まちづくりで維持･活用していく　北西部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 江戸川
- 河川（真間川･国分川･春木川）
- 風致地区
- 住宅地に残る黒松
- 谷津や台地が入組む特色ある地形
- 小学校
- 中学校
- 公民館
- 市役所
- 鉄道・駅

【水と緑の回廊計画】

＊　北西部地域の懇談会でまとめられた、地域の特徴である「水と緑の回廊計画」について

◆　「水と緑の回廊計画」の基本的な考え方

北西部地域の公園や緑地、水辺空間は、後世に引き継いでいくべき貴重な資源です。「水と緑の回廊計画」は、これらの資源を守り、豊かなものとするために、ネットワーク化（回廊）を図り、個々の資源から全体の資産として価値を高め、魅力的で安全･安心なまちの空間として整備することを目的とします。

◆　「水と緑の回廊計画」の整備方針

「水と緑の回廊計画」を実現するための整備方針を以下のとおり定めます。

① 自然環境の保全対策を実施するとともに、外かん道路や国分川調節池、菅野終末処理場等の公共用地の緑化や水辺空間の整備を重点的に進めます。

② 歩行者や自転車が安全で快適に移動できるような道づくりを進めます。

③ 緑化に関する既存の助成制度等の拡充やまちづくり制度の活用などより、宅地内の豊かな緑の維持や新たな緑の創出を図ります。

④ 地域の市街地構造と景観の骨格を形成するとともに、市街地の安全性向上に寄与するため、災害時の延焼防止帯や避難路として、防災機能の向上を図ります。

⑤ 世代を超えたコミュニケーションを活性化させるために、関連する施設の整備等を関係機関に働きかけていきます。また、それを契機としてユニバーサルデザインの導入を促進します。

◆　「水と緑の回廊計画」における拠点等の整備の考え

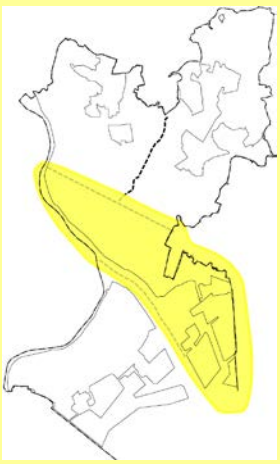
※５．地域づくりの方針の中に記載しています。

中 部 地 域

高　橋　翔　平

宮　崎　綾　子

武　井　尚　子



－　みらいのいちかわ　－

「こんな素敵な町、初めて見た」と人が言ってくれるような綺麗な町にしたい。自然があって、野生の動物がいて、みんなが悪いことをしないで、ごみ１つ落ちていない、田んぼもあり、蛍もいて、日本一、いや世界一綺麗な町になって欲しい。

二　村　真　実

1. 現況と特色

（1） 地域の概要

位置

本地域は、市の中央に位置し、西は東京都江戸川区に面し、東は船橋市に接しており、北はＪＲ総武本線沿線、南は江戸川及び東京湾を含む地域です。

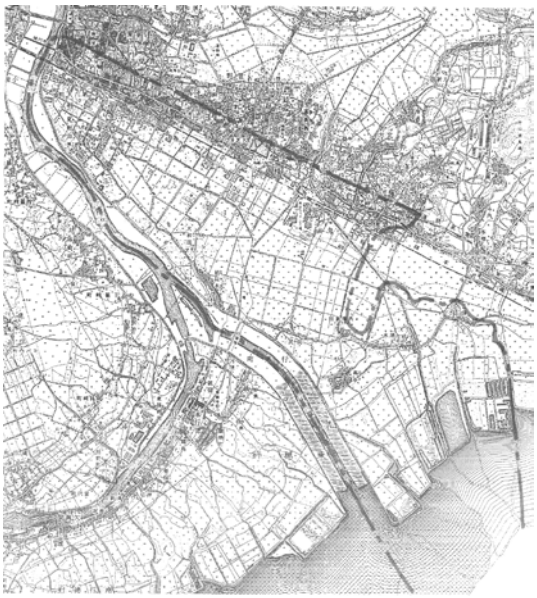
統計上は、市川南１～５丁目、新田２～４丁目、平田３・４丁目、大洲１～４丁目、大和田１～５丁目、東大和田１・２丁目、稲荷木１～３丁目、南八幡１～５丁目、鬼高１～４丁目、田尻、田尻１～５丁目、高谷、高谷１～３丁目、高谷新町、原木、原木１～４丁目、二俣、二俣１・２丁目、二俣新町、上妙典、東浜１丁目の地域となります。

概況

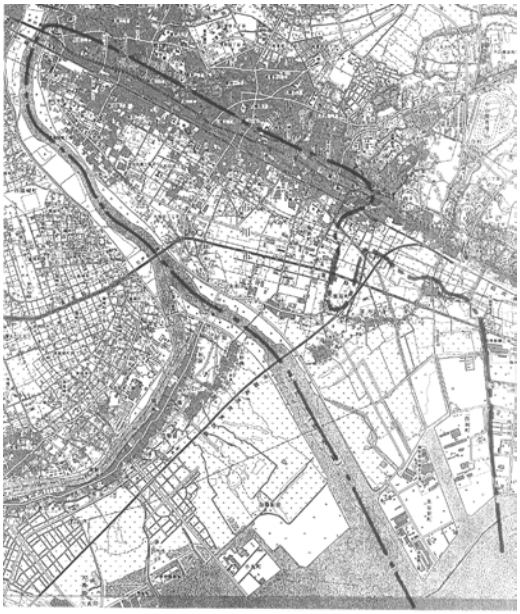
本地域の地形は、千葉街道沿いの市川砂州と呼ばれるやや高い地形と沖積平野であり、概ね平坦地となっています。臨海部は埋立地になっています。

江戸川の渡しと関所があった市川、宿場町であった八幡、法華経寺の門前町であった中山を結ぶ千葉街道沿いにまちが形成され、現在の総武本線、京成本線の整備に伴い都市が発展し、昭和 30 年代には東京近郊の住宅都市として急激な都市化が進みました。人口の増加に伴い本八幡駅、市川駅を中心に商業地が形成され、臨海部においては京葉道路や湾岸道路等の整備に伴い工業地が形成されました。

まちづくりの変遷図



約 50 年前－昭和 27 年（１９５２年）



約 35 年前－昭和 43 年（１９６８年）

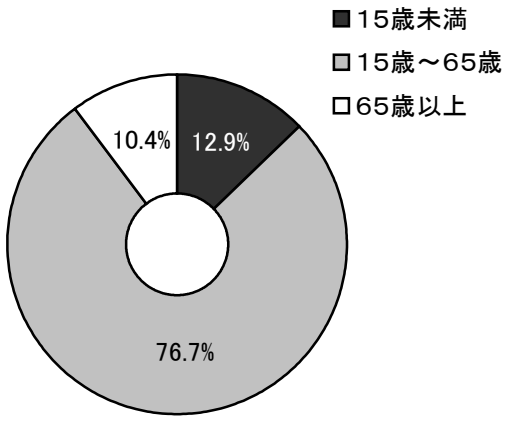
（出典：国土地理院　旧版地形図）

人口　（平成１２年国勢調査より）

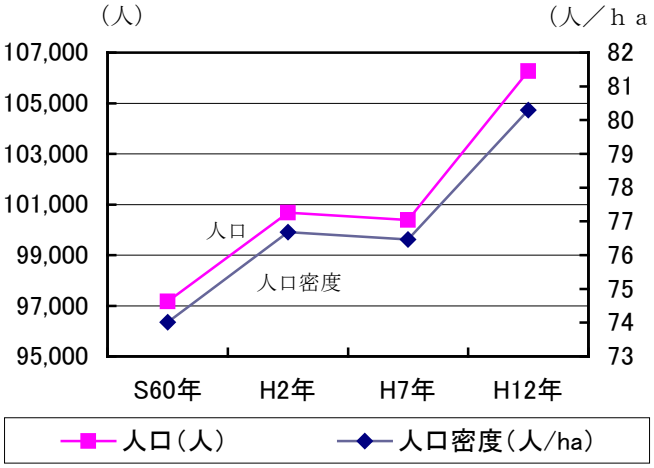
地域面積		1,323ha 全市における割合: 23.5%
人口	男	55,912 人（232,473 人）
	女	50,302 人（216,169 人）
	総数	106,214 人（448,642 人） 全市における割合 23.7%
人口密度		80.3 人/ha （79.6 人/ha）
世帯数		49,211 世帯 （193,582 世帯）
平均世帯人員		2.16 人/世帯 （2.32 人/世帯）

※（　）は全市における数値

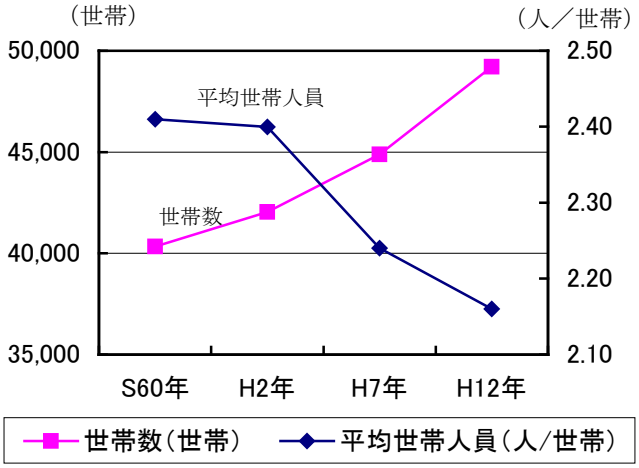
▼世代別人口構成



▼人口・人口密度推移



▼世帯数・平均世帯人員推移



本地域の人口は、平成 12 年（国勢調査）では 106,214 人であり、現在も増加傾向にあります。

人口密度については、市全体と比較して平均的なものとなっています。

平均世帯人員については、市全体と比較して低く、年々減少傾向となっています。

世代別人口は、15 歳以上 65 歳未満が約 77%を占めており、65 歳以上は約 10%となっています。

(2) 都市施設等の整備状況

都市計画等の状況

本地域の市街化区域面積は、1,084ｈａ（約 82%）であり、市街化調整区域の面積は、239ｈａ（約 18%）となっています。

用途地域の指定状況は、大半が住居系（約 53%）であり、駅周辺に商業系（約５%）、臨海部を中心に工業系（約 42%）が指定されています。

土地利用の現況

都市的な土地利用が進んだ市街地

住宅地（約 26%）、商業地（約８%）、工業流通業務地（約 17%）の割合が多く、田や畑などの自然的な土地利用が少ない、都市化が進んだ地域となっています。

都市機能を享受できる住宅地

市川駅と本八幡駅の周辺において商業・業務地が形成され、ＪＲ総武本線の南側は利便性の高い住宅地となっていますが、木造住宅が密集した住宅地もあります。

市の中心となる商業地

本地域の商業地は、市域全体の３割以上を占めており、その中でも市川駅、本八幡駅を中心に商業が集積し、市の中心商業地として市民の生活を担っています。

土地利用転換が見られる工業地

本地域の工業地は、臨海部の埋立事業による工業地と内陸部の工業地となっています。内陸部の工業地では、近年共同住宅等への土地利用転換が見受けられます。

都市計画道路の状況

本地域には、外かん道路、産業道路、(都)3･4･18 号（浦安鎌ケ谷線）等の 18 路線が都市計画決定されており、整備率は約 35%となっています。

公園・市街地整備の状況

公園・緑地の状況

近隣公園が２箇所（大洲防災公園、原木公園）、都市緑地が１箇所（江戸川河川敷）となっています。

市街地整備の状況

土地区画整理事業は２地区で完了しており、現在、原木西浜地区において整備を行っています。また、市川駅南口地区（約 2.6ｈａ）において市街地再開発事業を行っています。

下水道・河川の状況

本地域の下水道は、汚水、雨水ともに 1,140ha（認可面積：汚水 661ha、雨水 434ha）が計画されており、そのうち汚水 616ha、雨水 141ha が供用開始されています。

河川については、真間川と秣川が整備済となり、高谷川は今後改修が予定されています。また、江戸川の堤防については高規格化の計画があります。

公共公益施設の状況

教育施設としては、幼稚園が 10 箇所、小学校が９箇所、中学校が４箇所あり、文化・福祉関係施設としては、公民館が３箇所、図書館（図書室）が２箇所、老人福祉センターが２箇所となっています。

(3) 地域の特色

※市民意向調査の中から、将来にわたり残しておきたい地域の特色を抽出しました。

- 広がりのある江戸川の水辺空間
- 鬼高遺跡、妙行寺、了極寺等の歴史的資源
- 文化会館、メディアパーク市川等の文化施設
- 鬼高商業文化拠点（コルトンプラザ、中央図書館、現代産業科学館等）における新しい市川市の顔
- 本八幡駅から文化会館までの街並み
- 日常生活における買物や交通の便利さ（市川駅や本八幡駅に近接）　など

2. 地域別懇談会と地域の意見

『地域別懇談会』での主な意見

日頃身近に感じていること

良い所
・江戸川の水辺空間
（サイクリングやウォーキング、釣りに最適）
・海や江戸川の景観
・真間川の水辺（水質改善は必要だが）
・コルトンプラザ周辺（賑わいがあり、商業文化における市川の顔となる）
・京成線沿いの緑（黒松）や法華経寺の緑

残したい所
・江戸川の自然環境
・真間川の桜並木とその景観
・国道１４号北側の黒松等の緑

課題
○外かん道路を活かしたまちづくり
・外かん道路のメリット・デメリットを良く知り、歩いたり、自転車で生活できるまちづくりを行うべき
○交通機能の改善・充実
・早期に外かん道路を整備し、南北交通の渋滞を解消すべき
・国道１４号と接続する道路のＴ字交差の解消
・広く、ゆったりした歩道が必要（文化会館前の歩道ぐらい）
・本八幡駅南口、下総中山駅南口へのアクセスが悪い
・京葉道路による中部地域内の分断対策
○江戸川を活用したまちづくり
・江戸川へのアクセスが悪く、歩いていける道や駐車場が欲しい
・現況の道路を活かし、安全なウォーキングロードをつくる（残す）
○その他
・真間川の水質改善（緑や散策路を整備すればよくなる）
・大雨時には必ず水が出る
・市川駅、本八幡駅、市川インターからメディアパーク市川が中部地域の顔となる
・高齢者、障害者、子供が暮らしやすいまちが必要

地域の将来について

目標について
○江戸川など今ある良いものを活かしたまち
○ゆっくりとした時間が流れるまち、落ち着くまち
○触れ合いやぬくもりのあるまち
○水と親しめるまち
○景観と都市機能が調和したまち
○安全で快適な水辺の豊かさを感じられるまち
○地域の中で楽しめる活気あるまち
○どの年代にとっても住んでよかったと思えるまち
○地域コミュニティがつくられるまち

将来構造について
○江戸川は緑の軸として、外かん道路の環境保全空間を活かし緑地空間として考える
○真間川、江戸川は水と緑の軸とする
○真間川を親しめる空間に。江戸川放水路まで散策できるとよい
○大洲防災公園は防災の拠点
○市川駅・本八幡駅・コルトンプラザ周辺は生活の拠点。市川～本八幡間の商業の軸も必要
○基本的な土地利用は住宅地である
○調整区域は環境が悪化している。どんな土地利用を進めたらよいか検討が必要
○臨海部の工業専用地域は工業拠点であるが、人が海に近づける検討が必要

地域別懇談会の様子

「地域の現状を考える」

“日頃身近に感じていること”を付箋に書いて、提案していただきました。

「地域をもっと良く知ろう」

地域の課題検討に入る前に、皆で“まち探検”を行いました。

「地域の課題を考える」

皆で“地域の課題”の検討を行いました。

「地域の将来を考える」

皆で“地域の将来像・目標”や“将来構造”の検討を行いました。

地域の主な意見(市民モニターや電子会議室、広報等を通じての意見)

- 市川駅周辺の活性化
- バリアフリーによる歩道整備や歩車道の分離
- まとまった規模の公園と緑のある住環境の整備
- 道路や下水道（雨水）の整備を進める
- 自治会等による地域コミュニティーの活性化
- 駅周辺の放置自転車対策や看板等の景観の改善
- 住工混在や市街化調整区域の用途混在の改善
- 治安の良いまち
- 真間川の緑ある空間の整備
- 外かん道路予定地の空き地利用

3. 課題

●歴史と文化・水と緑

○水と緑に関すること

1. 市を代表する江戸川、市内を流れる真間川の水質浄化と水辺空間の活用
2. 江戸川へのアクセス向上
3. 憩いの場となる身近な公園整備や緑の確保
4. 緑の保全と維持管理策の検討

○歴史・環境・景観に関すること

5. 原木旧道沿い等の古い街並み景観の保全
6. 駅周辺の放置自転車対策や看板等の改善
7. 建物の調和や統一感の創出などの景観誘導策の検討

●安全・安心・やさしさ

○防災に関すること

8. 密集市街地の防災性の向上
9. 狭い生活道路の改善など、住環境の向上
10. 河川の治水安全性の向上と市街地内の雨水排水対策の推進

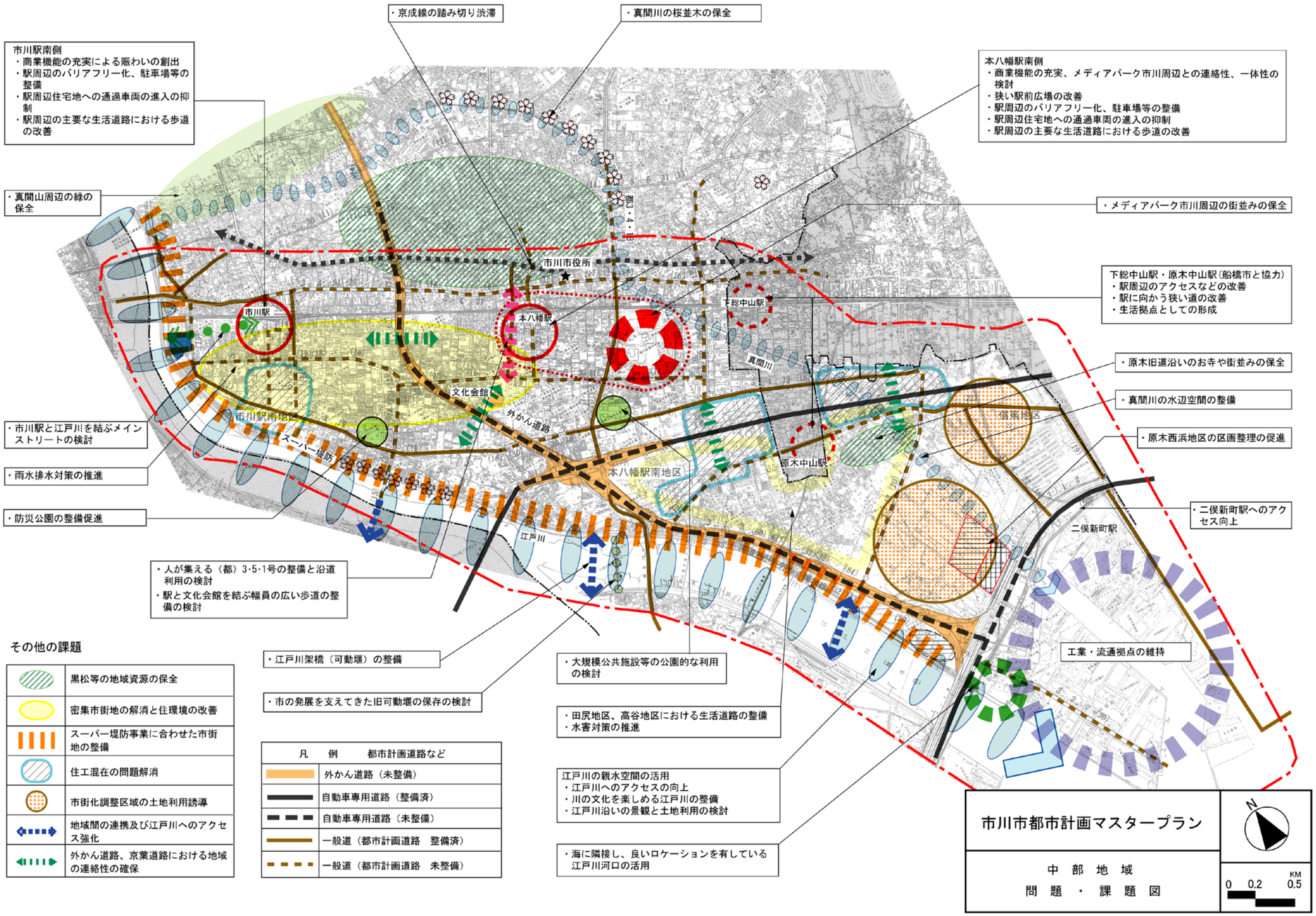
●快適・活力

○土地利用に関すること

11. 市川駅や本八幡駅周辺の中心市街地の活性化（市の顔となる）
12. 工業地における工場等の操業環境の維持と振興
13. 住工混在地区における相互環境の改善
14. 大規模開発等における住環境に配慮した誘導策の検討
15. 工場跡地等における適切な土地活用の検討
16. 土地利用が混在している市街化調整区域の改善

○交通に関すること

17. 誰もが快適に移動できるまちづくりの推進
18. 地域間を連携し生活を支える道路の整備
19. 国道１４号や駅周辺の渋滞の解消
20. 京葉道路や外かん道路における地域連絡性の確保
21. 駅周辺における利便性の向上
22. 駅、商店街、学校等を結ぶ生活道路の整備と改善
23. 地域資源や生活拠点等を結ぶバス路線の充実
24. 狭い駅前広場の改善と放置自転車対策


・京成線の踏み切り渋滞
・真間川の桜並木の保全
市川駅南側
・商業機能の充実による賑わいの創出
・駅周辺のバリアフリー化、駐車場等の整備
・駅周辺住宅地への通過車両の進入の抑制
・駅周辺の主要な生活道路における歩道の改善
本八幡駅南側
・商業機能の充実、メディアパーク市川周辺との連絡性、一体性の検討
・狭い駅前広場の改善
・駅周辺のバリアフリー化、駐車場等の整備
・駅周辺住宅地への通過車両の進入の抑制
・駅周辺の主要な生活道路における歩道の改善
・真間山周辺の緑の保全
・メディアパーク市川周辺の街並みの保全
下総中山駅・原木中山駅（船橋市と協力）
・駅周辺のアクセスなどの改善
・駅に向かう狭い道の改善
・生活拠点としての形成
・原木旧道沿いのお寺や街並みの保全
・真間川の水辺空間の整備
・原木西浜地区の区画整理の促進
・二俣新町駅へのアクセス向上
・市川駅と江戸川を結ぶメインストリートの検討
・雨水排水対策の推進
・防災公園の整備促進
・人が集える（都）3･5･1号の整備と沿道利用の検討
・駅と文化会館を結ぶ幅員の広い歩道の整備の検討
・江戸川架橋（可動堰）の整備
・市の発展を支えてきた旧可動堰の保存の検討
・大規模公共施設等の公園的な利用の検討
・田尻地区、高谷地区における生活道路の整備
・水害対策の推進
江戸川の親水空間の活用
・江戸川へのアクセスの向上
・川の文化を楽しめる江戸川の整備
・江戸川沿いの景観と土地利用の検討
・海に隣接し、良いロケーションを有している江戸川河口の活用
工業・流通拠点の維持
市川市役所
市川駅
本八幡駅
下総中山駅
原木中山駅
二俣新町駅
文化会館
真間川
外かん道路
スーパー堤防
市川駅南地区
本八幡駅南地区
信篤地区
江戸川
3･4･18
その他の課題
黒松等の地域資源の保全
密集市街地の解消と住環境の改善
スーパー堤防事業に合わせた市街地の整備
住工混在の問題解消
市街化調整区域の土地利用誘導
地域間の連携及び江戸川へのアクセス強化
外かん道路、京葉道路における地域の連絡性の確保
凡　例　都市計画道路など
外かん道路（未整備）
自動車専用道路（整備済）
自動車専用道路（未整備）
一般道（都市計画道路　整備済）
一般道（都市計画道路　未整備）
市川市都市計画マスタープラン
中部地域
問題・課題図
N
0 0.2 0.5 KM

4. 将来像

（１）地域の将来像

江戸川の自然を活かし
アートふる・ハートふるなまち

江戸川の自然環境を活かした生活や景観を背景に、商業地、工業地及び住宅地など、地域の様々な「顔」となる都市機能を充実させるとともに、良好な都市景観を形成し、「都市としての美しさ」（アートふる）を持ち、また、やさしさや思いやりなど、「人と人との交流やコミュニティ」（ハートふる）が生まれ、賑わい・文化・自然が調和しつつ、誰もがいきいき（生き活き）と暮らせる中部地域を形成し、次世代へ継承するまちづくりを目指したものです。

江戸川河川敷

（２）地域づくりの目標

○　水と緑に彩られ　文化を育む　豊かなまちづくり

江戸川や真間川の水辺環境と道路の街路樹の緑を、地域内の水と緑の軸と位置づけて、市民・事業者と行政の協働により、軸の枝葉となる身近な緑をつくり、また、歴史文化資源の保全・活用により、潤いと安らぎが感じられる豊かなまちづくりを進めます。

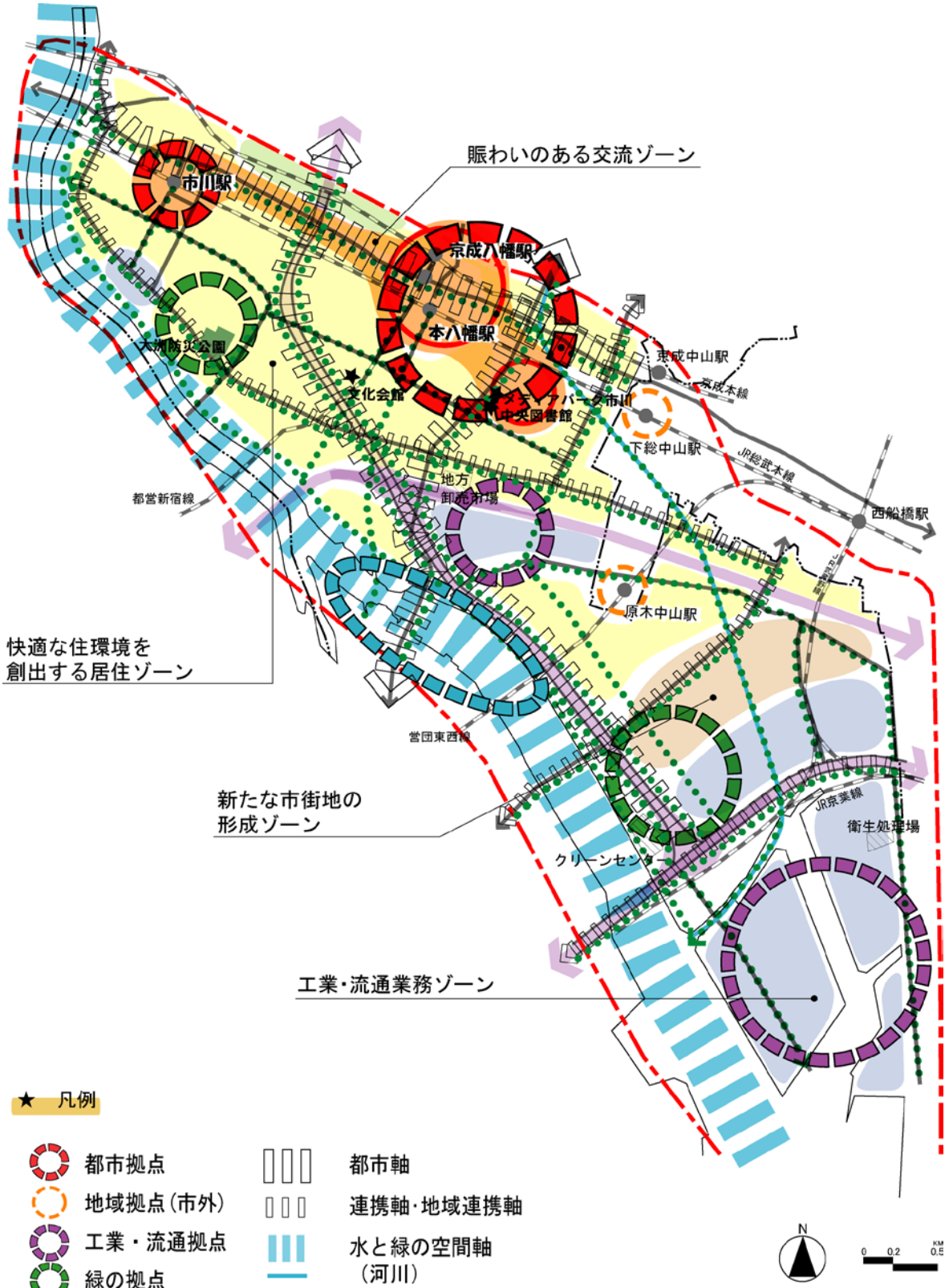
○　誰でも安心して生活できる　温もりと安らぎのあるまちづくり

交流の場や周辺住民のコミュニティの場を創出し、昔ながらの人と人とのつながりを生み出すとともに、密集した市街地の改善や水害対策等を進め、災害に強く安全に安心して暮らせる都市空間の形成を目指します。
また、市民・事業者と行政の協働により、バリアフリー化を進め、誰もが安心して快適に活動できる、温もりと安らぎのあるまちづくりを進めます。

○　人々が楽しく集い　快適で暮らしやすく　調和のとれたまちづくり

道路や鉄道等による交通ネットワークと、江戸川をはじめとする水と緑のネットワークの形成により、活発な交流と連携を生みだし、活気あるまちづくりを進めます。
また、住工混在の課題解消や市街化調整区域の適正な土地利用など、生活や産業と良好な環境が調和し、基盤が整った、快適で暮らしやすいまちづくりを進めます。

（３）地域の将来構造


賑わいのある交流ゾーン
市川駅
京成八幡駅
本八幡駅
大洲防災公園
文化会館
メディアパーク市川
中央図書館
東成中山駅
京成本線
下総中山駅
JR総武本線
西船橋駅
都営新宿線
地方卸売市場
原木中山駅
快適な住環境を
創出する居住ゾーン
営団東西線
新たな市街地の
形成ゾーン
JR京葉線
衛生処理場
クリーンセンター
工業・流通業務ゾーン
凡例
都市拠点
地域拠点（市外）
工業・流通拠点
緑の拠点
水辺の拠点
都市軸
連携軸・地域連携軸
水と緑の空間軸
（河川）
道路
鉄道
地域のふれあい
ネットワーク
N
0
0.2
0.5
KM

◆将来構造図の説明

■：全体構想で位置づけられた拠点や軸
●：地域別構想で位置づけられた拠点や軸およびゾーン

（1） 拠点

■ **都市拠点**

〇本八幡駅周辺～ﾒﾃﾞｨｱﾊﾟｰｸ市川周辺

〇市川駅周辺

■ **地域拠点**

〇下総中山駅周辺　〇原木中山駅周辺

■ **工業流通拠点**

〇臨海部の工業地　〇田尻の工業地

■ **緑の拠点**

〇大洲防災公園～江戸川河川敷を含む周辺

〇江戸川や原木･高谷周辺の市街化調整区域

● **水辺の拠点**

〇江戸川可動堰周辺

（2） 軸

■ **都市軸**

〇外かん道路周辺　〇国道 14 号周辺

〇(都)3･4･18 号（浦安鎌ケ谷線）周辺

■ **連携軸**

〇産業道路（(都)3･4･19 号）周辺　〇(都)3･4･13 号(二俣高谷線)周辺(妙典架橋含む)

〇湾岸道路周辺

● **地域連携軸**　〇(都)3･5･26 号(鬼高若宮線)周辺

■ **水と緑の空間軸**　〇江戸川の広大な河川空間

● **地域ふれあいネットワーク**　〇江戸川河川敷　〇真間川　〇主要な都市計画道路　等

地域の貴重な水辺空間となる江戸川河川敷や真間川、人や自転車が安全・快適に移動できる空間を持つ地域内の主な道路等によるネットワーク

(3)ゾーン

● **快適な住環境を創出する居住ゾーン**

〇市川駅、本八幡駅の南側に広がる住宅地

〇田尻、原木、高谷に広がる住宅地

様々な都市機能と共存しつつ、快適で安心安全な住環境を持つ居住ゾーン

● **賑わいのある交流ゾーン**

〇市川駅周辺、本八幡駅周辺の拠点とそれをつなぐ国道 14 号沿いの商業集積地

都市拠点の機能を補完し、都市軸の沿道である利便性を活かした商業業務機能の充実を図るゾーン

● **工業・流通業務ゾーン**

〇臨海部の工業地　〇原木・高谷・二俣の流通業務地　〇田尻の工業地　〇市川南・大洲の工業地

産業の集積したゾーンで、市川市の産業を支える、または、これまで市を支えてきた工業の操業環境を保全するゾーン

● **新たな市街地の形成ゾーン**

〇原木・高谷・二俣の市街化調整区域

周辺の土地利用や地域における役割を踏まえ、地域の新たな市街地を形成していくゾーン

5. 地域づくりの方針

（１）地域資源の活用

【水と緑、歴史・文化など資源活用の考え方】

市を代表する資源である江戸川を景観・環境・防災・レクリエーションの場の中心に位置づけ、江戸川・真間川の水と緑を活用したまちづくりを進めます。

市街地においては、身近に緑と触れ合うことのできる公園や緑地を創出し、歴史文化資源の活用とともに、潤いと安らぎが感じられるまちづくりを進めます。

● 良好な水辺環境の保全と活用

① 江戸川や海を楽しむ水辺空間の整備

・都市の貴重なオープンスペースとして江戸川の水辺環境を保全するとともに、川の文化を楽しむ空間整備（サイクリングロード、桜並木、ヨットハーバー、水上バス等）を関係機関に働きかけ、家族で楽しむレクリエーションの場としての活用を図ります。

森　井　映　江

・江戸川河口部は、水辺環境に配慮しつつ、市民が親しみ、憩い、安らぐ親水空間の整備を図ります。

② 江戸川へのアクセスの向上

・江戸川へアクセスする道路や沿川の駐車場の整備を検討し、市民が活用しやすい環境づくりを進めます。

・地域内の歩行者や自転車道のネットワークづくりを進め、地域内の回遊性の向上を図ります。

③ 真間川の水辺空間の整備

・川沿いの桜並木やポケットパーク等の水辺空間の整備、散歩道やサイクリングロード等のネットワークの整備を進めます。

● 水と触れ合える環境づくり

・江戸川や真間川は、野鳥や水辺の生き物等が生息し、また、市民が水に触れ合える環境づくりに向けて、下水道整備を進めるとともに、流域全体で河川の水質改善に努めます。

鈴　木　有

● 自然・歴史・文化資源の保全と活用

・市街地内に残る地域のシンボル的な寺社林や黒松等は、自然に身近に触れ合える場として、保全に努めます。

・妙行寺や日枝神社、大鷲神社、稲荷神社、鬼高遺跡等の身近な寺社や文化財を保全するとともに、コミュニティの場として活用し、歴史や文化を感じる住環境の形成を図ります。

● 水辺や緑の拠点形成と親しめる公園づくり

① 江戸川を活用した水辺や緑の拠点づくり

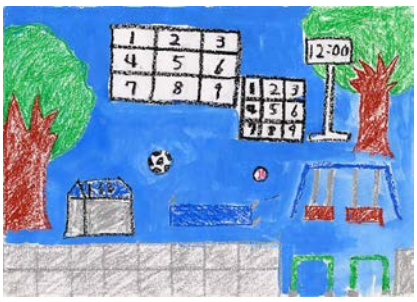
・景観・環境・防災・レクリエーションの中心として江戸川の豊かな自然環境を活用した水辺の拠点や緑の拠点づくりを進めます。

・原木・高谷・二俣地区の新たな市街地の整備においては、防災機能の確保とともに江戸川を始めとする地域の特性を活かした緑の拠点となる公園の整備を進めます。

② 緑に触れ合える身近な公園・広場の確保

・地域住民のスポーツ・レクリエーションの場、憩いやコミュニティの場、また、災害時における避難場所として、まとまった規模の身近な公園や広場の整備を進めます。

・密集した市街地における建物の建替えの際には、緑ある広場の確保や生け垣等による緑化を進めます。



吉　原　貴　一

③ 緑のネットワークの形成と緑化の推進

・外かん道路の周辺は、公園緑地を重点的に整備し、緑の軸を形成するとともに、主要な道路の街路樹の植栽などにより、緑化を推進し、緑のネットワークを形成します。

・学校等の公共公益施設や住宅・工場等の民間施設内の植栽に努めるなど、緑化を進めます。

・地域住民の参加による公園緑地等の整備や維持管理の方法を検討し、誰もが利用しやすい緑と花のある公園づくりを進めます。

● 江戸川を活用したスポーツ・レクリエーション活動の場づくり

・大洲防災公園から江戸川の周辺は、市民が生き生きと健康的に活動できるスポーツ・レクリエーションの場として、機能の充実を図ります。

（２）魅力ある景観の形成

【景観形成の考え方】

江戸川の自然環境や地域の歴史・文化資源を継承するとともに、駅周辺の魅力的な都市景観や街並み景観の形成を図り、住む人が「ゆとり」や「安らぎ」「潤い」を感じ、「愛着」と「誇り」を持つことができるまちづくりを進めます。

● 魅力ある都市景観や街並み景観づくり

①　駅周辺や沿道等の都市景観づくり

- 地域のシンボルとなる本八幡駅からメディアパーク市川周辺、及び市川駅周辺は、まちづくり事業における景観形成とともに、建物の形態や色彩の調和と統一、無電柱化、放置自転車対策などにより、賑わいと魅力に溢れた景観づくりを進めます。
- 国道１４号や(都)3･4･18 号、また、行徳街道（(都）3･5･1 号)、産業道路（(都）3･4･19 号）等の主要な道路沿いは、屋外広告等の設置についてルール化を図り、連続した良好な沿道景観づくりを進めます。
- 外かん道路沿いは、街路樹や沿道の広場の整備を進めるなど、緑豊かな魅力ある景観づくりを進めます。
- 工業地においては、建物の色彩や形態に配慮し、敷地内の緑化と併せて、ゆとりと潤いが感じられる景観づくりを進めます。

②　街並みや寺社林の保全と活用

- 原木高谷地区における旧街道の街並みについては、交通環境や住環境の改善に配慮しつつ、地域住民との協働により、その景観の保全に努めます。
- 妙行寺等の寺社や寺社林を活かして、歴史や文化が残る良好な住宅地としての景観形成を図ります。
- 市街地内の巨木や黒松、真間川沿いなどにある景観上優れた樹木を大切にした街並みづくりを地域住民とともに進めます。

● 江戸川や真間川の景観を活かしたまちづくり

・江戸川周辺の市街地整備やスーパー堤防事業によるまちづくりは、江戸川や海の景観に配慮して進めます。

・真間川沿いは、植樹帯や散策路の整備などを検討し、水辺を活かした潤いのある景観づくりを進めます。

● 市民・事業者、行政の協働による景観づくり

① 協働による景観づくり

・建築物のデザインや街並みづくりは、景観形成のルール（色彩の統一、屋外広告の統一、無電柱化、生け垣化等）に基づいて進めます。

村　井　彩　香

② 地域特性を活かした景観づくり

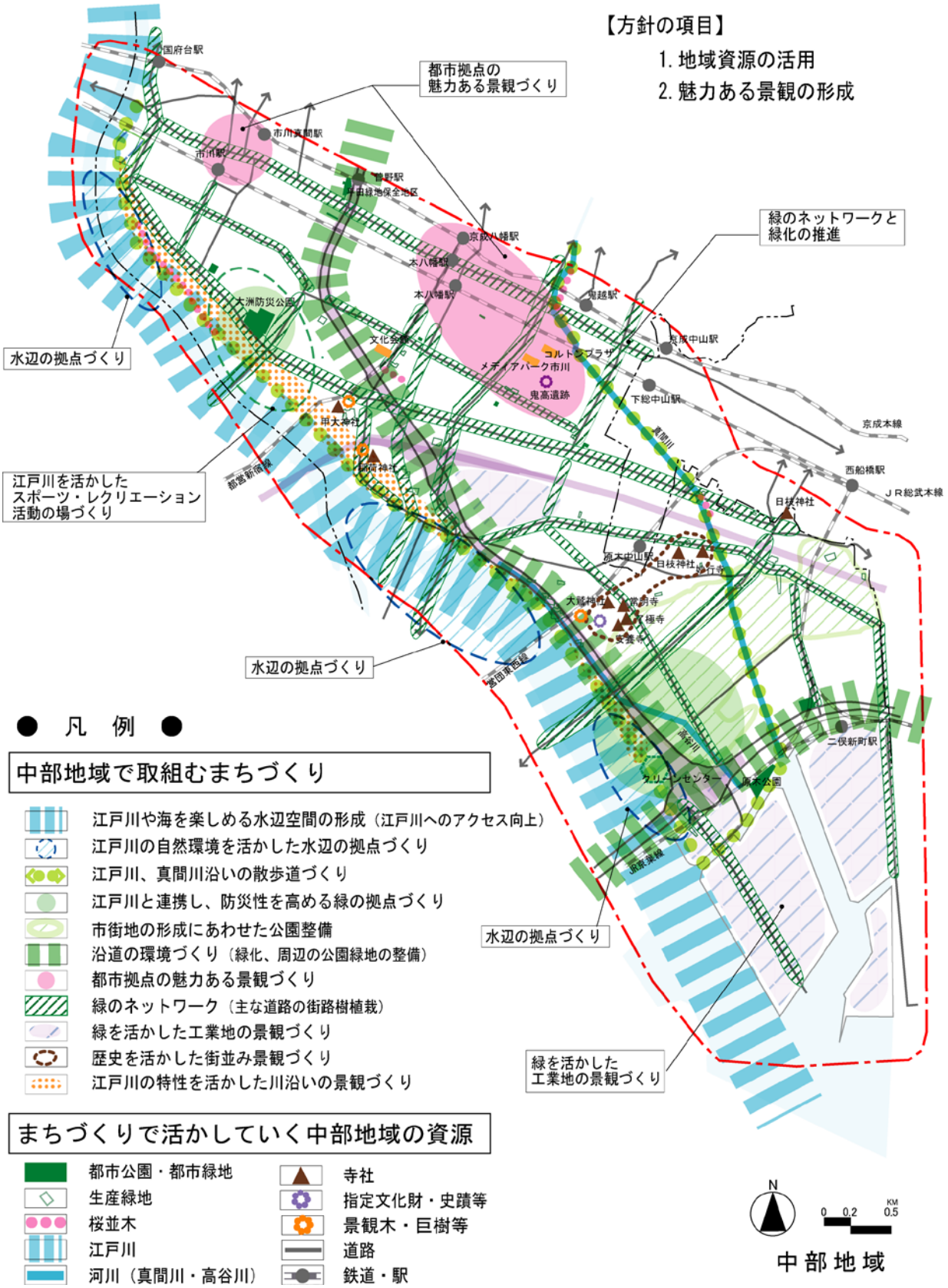
・公共建築物や公園等は、地域の意見や特性を活かし、地域の拠点として、景観に配慮した施設整備を行います。

・まちを案内するサインは、地域の特徴に配慮し、周辺と調和した美しいデザインによるわかりやすい整備を行います。

□ 地域づくりの方針図-1

【方針の項目】

1. 地域資源の活用
2. 魅力ある景観の形成



● 凡 例 ●

中部地域で取組むまちづくり

- 江戸川や海を楽しめる水辺空間の形成（江戸川へのアクセス向上）
- 江戸川の自然環境を活かした水辺の拠点づくり
- 江戸川、真間川沿いの散歩道づくり
- 江戸川と連携し、防災性を高める緑の拠点づくり
- 市街地の形成にあわせた公園整備
- 沿道の環境づくり（緑化、周辺の公園緑地の整備）
- 都市拠点の魅力ある景観づくり
- 緑のネットワーク（主な道路の街路樹植栽）
- 緑を活かした工業地の景観づくり
- 歴史を活かした街並み景観づくり
- 江戸川の特性を活かした川沿いの景観づくり

まちづくりで活かしていく中部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 生産緑地
- 桜並木
- 江戸川
- 河川（真間川・高谷川）
- 寺社
- 指定文化財・史蹟等
- 景観木・巨樹等
- 道路
- 鉄道・駅

（３）快適・活力ある住環境の整備

【土地利用の考え方】

本地域は、市川駅、及び本八幡駅からメディアパーク市川周辺の商業地、総武本線南側に広がる住宅地、臨海部の工業地と多様な土地利用がなされています。

それぞれの土地利用の充実と改善を図り、バランスのとれた土地利用を進めます。

● 都市機能の向上と地域の特性を活かした土地利用

① 良好な環境を持つ住宅市街地の形成

- 地域内の住宅地は、多様な都市機能と共存し、質の高い都市的サービスが充実した、主として中高層の一般住宅地の土地利用を図ります。
- 一団の土地利用の転換が進み、今後、周辺の用途地域との調整を図る必要がある地区については、用途地域の見直しなどを誘導します。

② 市の顔となる中心市街地の拠点づくり

- 本八幡駅及びメディアパーク市川周辺は、広域的な交通の利便性を活かして、商業・業務・文化機能の充実を図り、魅力ある文化的な拠点としての土地利用を進めます。

大　多　和　晟　滋

- 本八幡駅とメディアパーク市川周辺とのアクセスを充実し、歩いて楽しめる回遊性の高い拠点を形成する土地利用を図ります。
- 市川駅周辺は、文教施設が集まる本市の玄関口として、商業・業務・文化機能の充実を図るとともに、賑わいのある拠点としての土地利用を進めます。

③ 国道 14 号等の沿道の土地利用

- 国道 14 号沿道は、本八幡駅や市川駅周辺の商業・業務・文化機能を補完し、交通の利便性を活かした沿道の土地利用を誘導します。
- 産業道路（(都）3･4･19 号）等の沿道は、市民生活に必要なサービス機能を担う土地利用を図ります。
- 本八幡駅と文化会館を連絡する行徳街道（(都)3･5･1 号）の沿道は、都市計画道路の整備に併せ、人々が集う魅力のある土地利用を図ります。

④　賑わいのある身近な商業地の形成

・住宅地周辺における商業地は、生活に身近なサービス機能を提供し、地区の賑わいとコミュニティの場としての形成を図ります。

隈　部　健　太　郎

⑤　地域特性を活かした工業流通拠点の形成

・臨海部及び京葉道路周辺の工業地は、外かん道路の整備に伴う広域的な連絡性を活かして、本市の工業流通拠点として社会・経済環境の変化に対応できる新産業の誘致など、工業流通業務の振興を図ります。

・その他の既存の工業地についても操業環境の維持に努めるとともに、土地利用の転換等がある場合は、周辺に配慮した開発計画を誘導します。

⑥　新たな市街地の形成（市街化調整区域の土地利用）

・市街化調整区域は、農地・教育施設・流通業務施設・資材置き場等が混在していることから、憩い学ぶ環境づくりとともに、基盤施設の整った良好な土地利用を誘導します。

・湾岸道路周辺の市街化調整区域は、外かん道路等の広域交通網の結節点という立地特性を活かして、工業・流通業務系の土地利用を図ります。

・住居系の市街化区域に近接している市街化調整区域は、周辺住宅地と調和のとれた土地利用を図ります。

・工業系と住居系の土地利用が接するところは、緩衝緑地等の配置に努めるなど、快適で安全な市街地の形成を進めます。

【市街地整備の考え方】

市民・事業者と行政の協働により、災害に強く安全で快適な市街地の形成と、地域の特性を活かした質の高い魅力的な住環境の創出を目指します。

● 防災性の高い安全で快適な市街地の形成

① 防災性の高い安全な市街地の形成

・本八幡駅、市川駅周辺の市街地再開発事業を推進し、オープンスペースを確保するなど、安全で都市機能の充実した活力のある市街地の整備を進めます。

・総武線以南に広がる密集した市街地は、避難地・避難路の確保とともに、建物の共同化等により広場等のオープンスペースを確保し、防災性の向上を図ります。

・防災対策に関するまちづくり制度を活用して、避難路となる都市計画道路等の整備に併せた市街地環境の改善を進め、安全な市街地の形成を図ります。

・江戸川沿いの市街地は、スーパー堤防事業との調整を図り、一体的な市街地の整備とともに、公共的な空間（公園・広場・駐車場等）の確保に努めます。

② 住工混在の環境改善

・工業地におけるマンション建設の際には、住工混在による課題解消に向けて、騒音対策や緑地・歩道空間の確保などを進めます。

③ 余熱利用施設を中心としたスポーツ・レクリエーション活動の場づくり

・クリーンセンターの余熱を活用し、江戸川の空間と一体的に健康増進とレクリエーションの場の整備を進めます。

● 質の高い住環境の形成

① マンション建設における良好な生活環境の形成

・大規模な中高層マンションの建設の際には、周辺道路の改善、公園・広場の整備、また、地域の交流の場の確保などを誘導します。

② 地区計画制度等の活用による良好な市街地の形成

・既成市街地においては、地区計画や総合設計制度・建築協定等を活用して、道路・公園・緑地等を確保し、良好な都市型住宅地の形成を図ります。

（４）安全で安心な住環境の形成

【防災まちづくりの考え方】

市街地整備や道路・公園等の施設整備と併せ、防災機能の強化を図り、地震や水害等の災害に強い、安全・安心なまちづくりを進めます。

● 災害に強い安全・安心な地域づくり

① 一時避難場所や広域避難場所の整備

- 一時避難場所となる公園等の整備や小中学校等の公共施設の耐震改修を進め、また緊急物資の備蓄などにより、防災機能の充実を図ります。
- 江戸川河川敷やメディアパーク市川周辺、及び原木高谷地区の市街化調整区域においては、広域避難場所としての機能の充実を図ります。
- 江戸川河川敷までの避難路の確保や幅員の狭い道路の改善などの整備を行い、安全で円滑な避難活動の確保を図ります。

② 臨海部における防災機能の強化

- 江戸川河川敷や臨海部の工業地においては、災害時における海上や水上交通の活用に備えて、防災拠点や活動拠点等の整備を進めます。

③ 外かん道路整備と併せた避難路等の整備

- 安全で円滑な避難や救助活動を行うために、外かん道路を軸とした都市計画道路の整備を進めます。
- 外かん道路の整備に併せて、公園緑地や広場を整備するとともに、住宅地内におけるオープンスペースの確保に努め、防災性の向上を図ります。

④ 都市拠点における防災性の向上

- 市川駅周辺と本八幡駅周辺における市街地再開発事業に併せ広場等のオープンスペースを確保するとともに、駅周辺の商業地は防火指定を行い、安全な都市空間を形成します。

⑤ 避難場所・避難路周辺の耐震不燃化

- 公園等の避難場所や防災拠点の整備を行うとともに、避難場所や避難路等の周辺においては、延焼防止となる植樹帯の整備や建物の耐震不燃化を進めます。

⑥　密集市街地等における住環境の改善

・木造建物が密集した市街地は、土地の高度利用や共同化、また地区計画制度等を活用して、避難経路やオープンスペースを確保するなど、住環境の改善を図ります。

⑦　水害に強いまちづくり

・真間川等における総合的な治水対策を進め、水害に強いまちづくりを進めます。

・公共下水道による雨水排水や高谷川の河川整備を促進し、市街地内の適切な排水対策を行います。

・江戸川沿いは、スーパー堤防事業等により、治水安全性の向上を図ります。

・江戸川の可動堰は、河川の自然環境や景観に配慮しつつ、架け替えを進め、治水安全性の向上を図ります。

【安心して快適に暮らせるまちづくりの考え方】

誰もが快適に行動し生活できるまちづくりを目指します。
また、市民を守る防犯施設の設置等を充実し、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

●　安心して暮らせる環境づくり

①　暮らし続けられる住環境の形成

・住宅のバリアフリー化など、高齢者や障害者等が生活しやすい環境づくりを進めます。

②　人にやさしい公共公益施設の整備

・多くの人が利用する公共施設や病院等は、バリアフリー化を図るとともに、ユニバーサルデザインを取り入れた、人にやさしい施設整備や改修を進めます。

・公共施設は、誰もがわかりやすく利用しやすいデザインやサインの設置を進めます。

中　村　彩　夏

③　防犯対策の推進

・安心して暮らせる環境づくりを行うために、防犯施設(防犯灯・街路灯)の整備を進めるとともに、自治会等の日常的な地域コミュニティ活動の場を整備し、防犯体制の整ったまちづくりを進めます。

竹　内　淳　子

●　健康で快適な生活環境づくり

・下水道幹線（市川幹線・松戸幹線）の整備に併せて、効率的で計画的な下水道の面整備を進め、生活環境の改善や河川の水質改善を図ります。

（５）暮らしを支える交通環境の形成

【交通体系の考え方】

渋滞の解消や市街地内の通過交通を排除するために、都市計画道路等による道路網を形成するとともに、公共交通機能の充実を図り、さらに、地域を結ぶ歩行者・自転車道のネットワークを形成することにより、安全で快適な交通環境づくりを進めます。

● 安全で快適な交通環境づくり

①　快適な生活を支える道路網の形成

- 外かん道路や(都)３･４･18 号（浦安鎌ケ谷線）等の都市計画道路の整備を進め、南北方向を結ぶ交通軸の形成を図ります。
- また、地域を支える主要な道路である国道 14 号や産業道路（(都)３･４･19 号)、(都）3･4･13 号（二俣高谷線）等の都市計画道路の整備を進めます。
- (仮）妙典架橋や行徳橋等の整備により、地域間の連携や地域拠点へのアクセス強化を図ります。

②　鉄道駅周辺の利便性の向上

- 市街地再開発事業と併せて、市川駅南口駅前広場の整備を進め、鉄道利用者の利便性の向上を図ります。
- 各駅周辺の駐車場や駐輪場の整備を進めるとともに、放置自転車対策の強化を図ります。
- 船橋市と協力し、道路の拡幅など、下総中山駅、原木中山駅、二俣新町駅へのアクセスの向上を図ります。

濱　田　育　恵

③　バス交通の整備・充実

・駅や地域拠点を結ぶバス路線の整備や充実とともに、コミュニティーバスの導入など、利便性の向上を図ります。

④　生活道路の改善

・駅や商店街、学校等を結ぶ主要な生活道路は、交差点改良、道路の拡幅や歩道の整備等の改善を図ります。

・歩車共存（ボンエルフ等）による道路整備や通過交通の排除区域の設定などを検討し、安全な住環境の確保を図ります。

●　地域内を連絡する歩行者・自転車道のネットワークの形成

・江戸川河川敷や真間川、外かん道路を活用して地域内を連絡する歩行者・自転車道のネットワークの形成を図ります。

・京葉道路や外かん道路は、バリアフリーに配慮し、歩行者や自転車の移動を重視した横断歩道橋等の整備を進めるなど、地域内の連絡性の確保を図ります。

●　人にやさしい道づくり

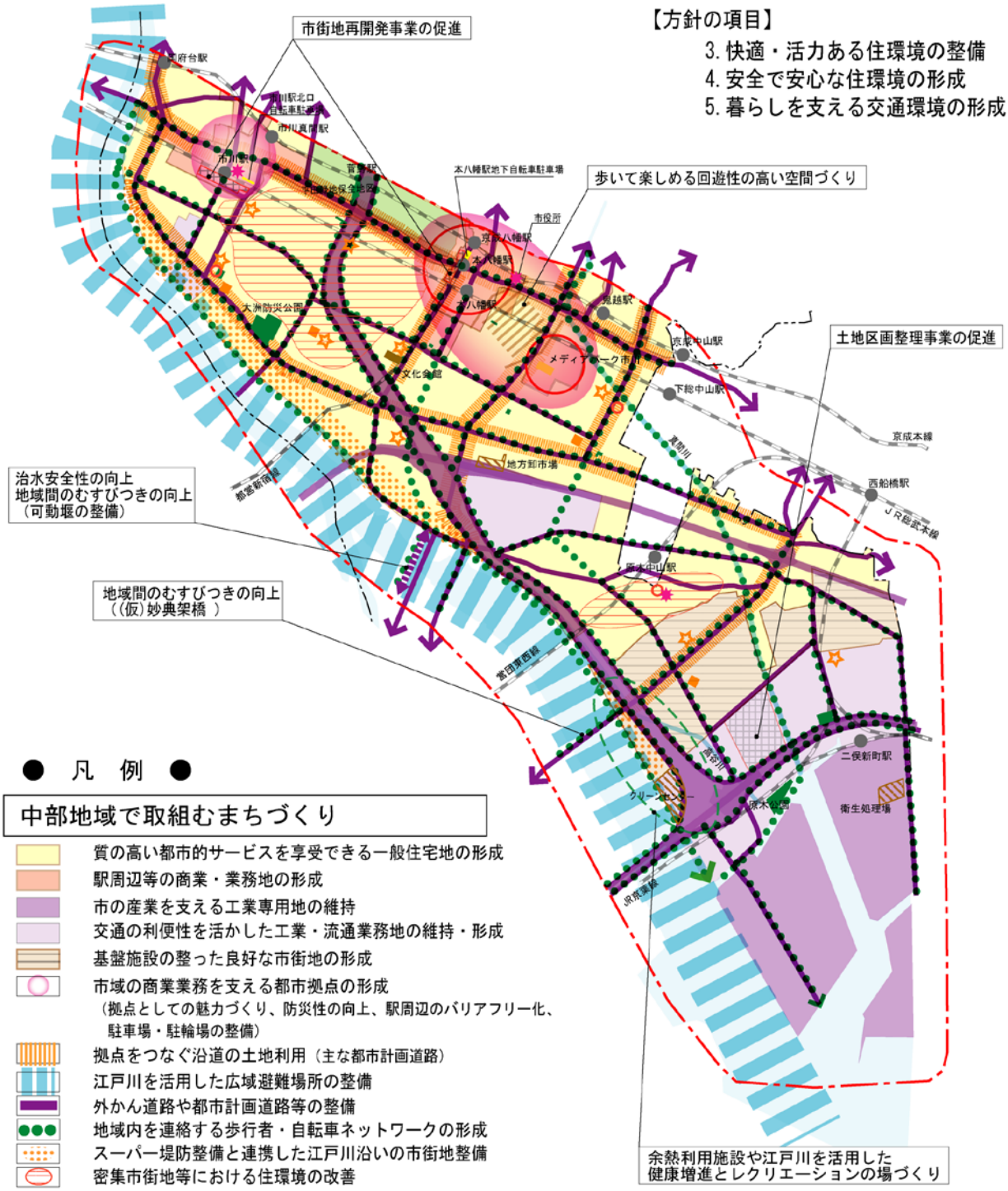
・多くの人が利用する本八幡駅及び市川駅周辺は、交通バリアフリー法による基本構想に基づき、誰もが安心して移動できる施設整備を進めます。

・高齢者や障害者、車椅子や乳母車等の利用に配慮したバリアフリーによる道づくりを進めます。

萬　ヶ　谷　有　紀

□ 地域づくりの方針図-2

【方針の項目】
3. 快適・活力ある住環境の整備
4. 安全で安心な住環境の形成
5. 暮らしを支える交通環境の形成



● 凡 例 ●

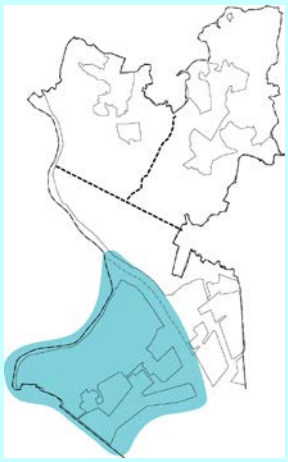
中部地域で取組むまちづくり

- 質の高い都市的サービスを享受できる一般住宅地の形成
- 駅周辺等の商業・業務地の形成
- 市の産業を支える工業専用地の維持
- 交通の利便性を活かした工業・流通業務地の維持・形成
- 基盤施設の整った良好な市街地の形成
- 市域の商業業務を支える都市拠点の形成
  （拠点としての魅力づくり、防災性の向上、駅周辺のバリアフリー化、駐車場・駐輪場の整備）
- 拠点をつなぐ沿道の土地利用（主な都市計画道路）
- 江戸川を活用した広域避難場所の整備
- 外かん道路や都市計画道路等の整備
- 地域内を連絡する歩行者・自転車ネットワークの形成
- スーパー堤防整備と連携した江戸川沿いの市街地整備
- 密集市街地等における住環境の改善

まちづくりで活かしていく中部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 江戸川
- 河川（真間川・高谷川）
- 小学校
- 中学校
- 公民館
- その他の文化施設
- 行政サービス施設
- 鉄道・駅

南 部 地 域



大　橋　朝　美

鈴　木　賢　人

渡　部　香　奈

ー　皆の大事な市川市　ー

総合学習で障害者のバリアフリーを取り上げた。僕は車椅子について調べた。この学習を通じて、車椅子の人でも、ほかの生涯の人でもより住みやすい町にしていきたいと思った。

小　田　哲　也

1. 現況と特色

（1） 地域の概要

位置

本地域は、市の南部に位置し、北は東京都江戸川区に面し、西は浦安市に接しており、南は東京湾、東は江戸川を含む地域です。

統計上は、本行徳、加藤新田、千鳥町、高浜町、関ヶ島、伊勢宿、下新宿、河原、下妙典、妙典１～６丁目、押切、湊、湊新田、湊新田１・２丁目、香取１・２丁目、欠真間１・２丁目、相之川１～４丁目、新井１～３丁目、島尻、広尾１・２丁目、南行徳１～４丁目、塩浜１～４丁目、福栄１～４丁目、行徳駅前１～４丁目、新浜１～３丁目、入船、日之出、末広１・２丁目、本塩、富浜１～３丁目、塩焼１～５丁目、宝１・２丁目、幸１・２丁目の地域となります。

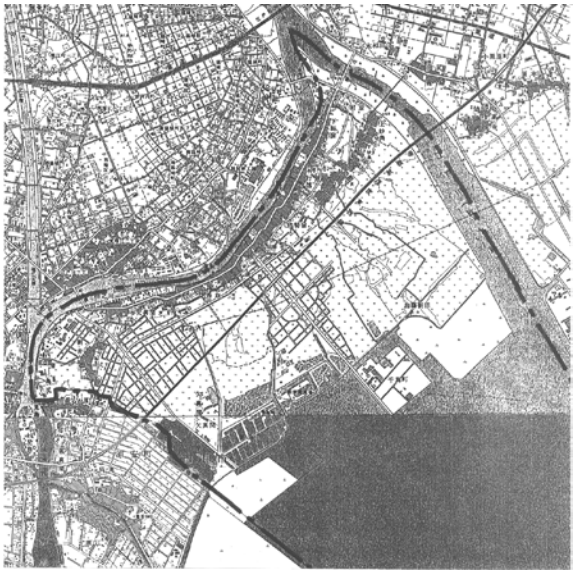
概況

本地域の地形は、沖積平野と埋立地から形成され、江戸川や東京湾、また行徳近郊緑地等の自然や水辺空間が豊かな地域となっています。

古くは、行徳街道を中心に、塩の生産や舟運の港として発展し、現在もその面影を残しています。また、昭和 40 年代に営団東西線の開通に合わせた土地区画整理事業によるまちづくりが進み、都市基盤施設の整った市街地が形成されています。なお、東京湾に面する地域南側は京葉臨海工業地帯の開発計画の一環として昭和 30 年代より埋立事業が実施され、一団の工業地が形成されました。近年は妙典地区における土地区画整理事業が進み、都市型の住宅地が形成されています。

まちづくりの変遷図

約 50 年前－昭和 27 年（１９５２年）



約 35 年前－昭和 43 年（１９６８年）

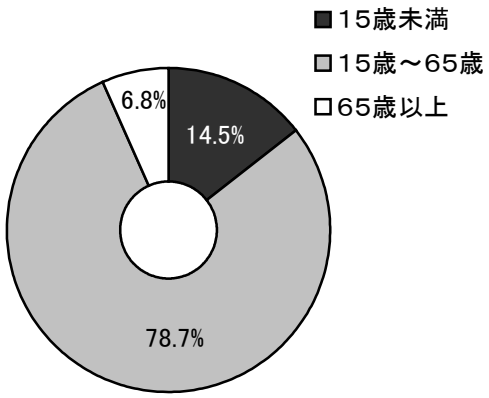
（出典：国土地理院　旧版地形図）

人口　（平成１２年国勢調査より）

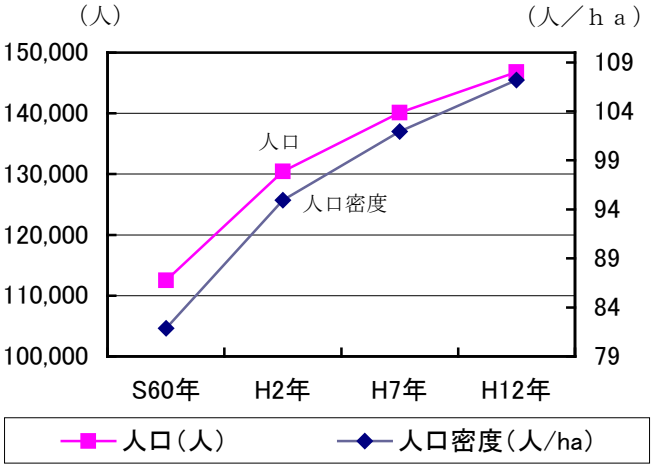
地域面積		1,369ha 全市における割合: 24.3%
人口	男	79,216 人（232,473 人）
	女	67,678 人（216,169 人）
	総数	146,894 人（448,642 人） 全市における割合 32.7%
人口密度		107.3 人/ha （79.6 人/ha）
世帯数		68,501 世帯 （193,582 世帯）
平均世帯人員		2.14 人/世帯 （2.32 人/世帯）

※（　）は全市における数値

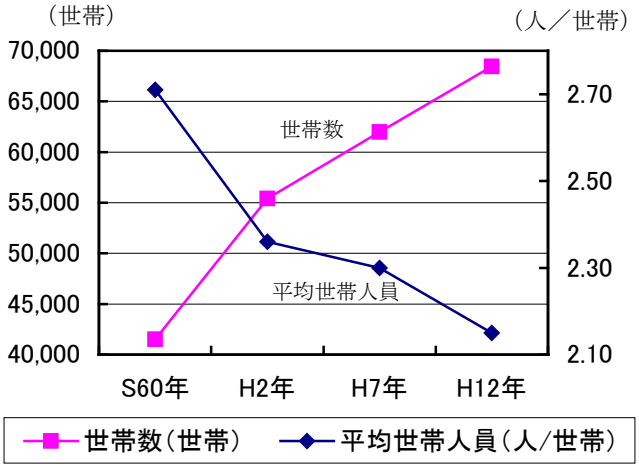
▼世代別人口構成



▼人口・人口密度推移



▼世帯数・平均世帯人員推移



本地域の人口は、平成 12 年（国勢調査）では 146,894 人であり、現在も増加傾向にあります。

人口密度については、市全体と比較すると高い状況にあります。

平均世帯人員については、市全体と比較して低く、年々減少傾向となっています。

世代別人口としては、15 歳以上 65 未満が約 79%を占めており、65 歳以上は約 7%となっています。

(2) 都市施設等の整備状況

都市計画等の状況

本地域の市街化区域面積は、989ha（約 72%）であり、市街化調整区域の面積は380ｈａ（約 28%）となっています。

市街化調整区域は、江戸川左岸流域下水道の江戸川第一及び第二終末処理場、行徳近郊緑地特別保全地区、江戸川河川敷となっています。

用途地域の指定状況は、大半が住居系（約 70%）であり、駅周辺に商業系（約３%）、臨海部と広尾、島尻に工業系（約 27%）が指定されています。

土地利用の現況

計画的に整備された市街地

土地区画整理事業により計画的に整備された住宅地（約 28%）と埋立事業による工業地（約 11%）が特徴的であり、道路（約 20%）や公園・広場等のオープンスペース（約８%）の占める割合が他の地域より高くなっています。

新しさと歴史を感じさせる住宅地

旧市街地は、寺社や歴史的な建築物が残るなど歴史を感じさせる住宅地となっています。一方、土地区画整理事業で整備された住宅地は、中高層住宅や戸建住宅による住宅地を形成しています。

駅を中心に広がる商業地

商業地の占める割合は少ない（約３%）が、駅周辺及び主要な道路沿いに沿道型の商業地が形成されています。

都市計画道路の状況

本地域は、行徳駅前通り（(都) 3･4･25 号)、新浜通り（(都) 3･4･24 号）等の 10 路線が都市計画決定されており、整備率は約 97%となっています。

公園・市街地整備の状況

公園・緑地の状況

行徳近郊緑地のほか、近隣公園が７箇所（駅前公園、南行徳公園、東海面公園、行徳中央公園、塩焼中央公園、塩浜中央公園、妙典公園)、運動公園が１箇所（塩浜 1 号公園）となっています。

市街地整備の状況

８地区の土地区画整理事業が、組合施行により整備されています。なお、その１つである妙典地区はスーパー堤防整備事業との共同事業として整備されました。

下水道・河川の状況

本地域の下水道は、汚水、雨水ともに 1,233ha（認可面積：汚水８18ha、雨水608ha）が計画されており、そのうち汚水 771ha、雨水 6ha が供用開始されています。

河川については、中江川、丸浜川、猫実川の３河川が地域内を流れており、すべて改修済となっています。その他、旧江戸川は堤防の改修が計画され、また江戸川の堤防については高規格化での整備が計画されています。

公共公益施設の状況

教育施設としては、幼稚園が６箇所、小学校が 11 箇所、中学校が５箇所あり、文化・福祉関係施設としては、公民館が４箇所、図書館（図書室）が２箇所、老人福祉センターが４箇所、保育園が 11 箇所となっています。その他、行徳支所や南行徳市民センターがあります。

(3) 地域の特色

※市民意向調査の中から、将来にわたり残しておきたい地域の特色を抽出しました。

- 源心寺、徳願寺等の歴史的建築物や寺社林
- 常夜灯や旧街道の街並み
- 旧江戸川沿いの連続したオープンスペースや整備された江戸川沿いの親水空間
- 妙典駅、行徳駅、南行徳駅の整備された駅前空間
- 自然豊かな野鳥の楽園（行徳近郊緑地）
- 三番瀬等の行徳臨海部の貴重な水辺空間
- 行徳本祭り等の伝統文化

2. 地域別懇談会と地域の意見

『地域別懇談会』での主な意見

日頃身近に感じていること

良い所
- 行徳近郊緑地の景観
- 江戸川河川敷の水辺景観
- 常夜燈・寺町など旧市街地の雰囲気
- 行徳街道沿いの街並み、寺町の歴史的資源
- 旧江戸川沿いの散歩道
- 浦安市境の住宅地の環境（通過車両がない）
- 東西線高架脇の道路（一方通行、街路樹のある歩道）
- 行徳駅前公園

残したい所
- 江戸川河川敷の水辺環境
- 海辺の環境
- 中江川沿い等の桜並木
- 旧市街地の寺町や祭事等
- 野鳥の楽園

課題
- 「行徳富士」の整備（暫定利用計画と将来計画）
- 行徳駅に向かうメインストリートの整備（ごみ集積場の工夫）
- 市の中心部との交流確保（自転車で市中心部に行きづらい）
- 行徳街道沿いの旧市街地の街並みづくり（せっかく旧江戸川に面しているのに川に背を向けた街並みになっている。川辺のまちとして水辺の活用を図るべき）
- 行徳駅周辺の放置自転車対策（ベビーカー等の通行に支障）
- 駅周辺の交通の利便性の確保（駅前広場のタクシープール以外に客待ちのタクシーが止まっている）
- 駐車場対策（公園などに小さい子供を連れて行きにくい）

地域の将来について

目標について
- ○「生活者に選ばれるまち」
- ○「みんなが住みたい、住み続けたいまちへ」
  －健康に安全に快適に暮らせるまち－
- ○海と歴史に触れ合う、心豊かなまち
- ○水と緑の環に囲まれたまち
- ○行徳の宝物「歴史と文化」を活かす街並み整備
- ○川沿いを歩けるまち
- ○“ここがふるさと”と親しみを持てるまち
- ○生活者にやさしく楽しいまち
- ○地域で楽しめる環境づくり
- ○生活環境優先のまち
- ○緑あふれる安心して散歩できるまち
- ○自転車で自由に往来　エコタウン
- ○自転車を利用しやすいシステムづくり
- ○安全で暮らしやすくふれあいの多いまち

将来構造について
- ○江戸川や臨海部などの水辺と行徳近郊緑地、「行徳富士」などの緑地における拠点の形成
- ○水と緑、歴史・文化資源を結ぶネットワークづくり
- ○生活拠点は、駅周辺に集積させるのではなく、身近な場所に分散配置する必要がある

地域別懇談会の様子

「地域の現状を考える」

“日頃身近に感じていること”を付箋に書いて、提案していただきました。

「地域をもっと良く知ろう」

地域の課題検討に入る前に、皆で“まち探索”を行いました。

「地域の課題を考える」

皆で“地域の課題”の検討を行いました。

「地域の将来を考える」

皆で“地域の将来像・目標”や“将来構造”の検討を行いました。

地域の主な意見(市民モニターや電子会議室、広報等を通じての意見)

- 安心して歩ける歩道と自転車が安全に利用できる道路の整備
- 地域の住民参加による公園の整備
- 主要駅への利便性の高いバス路線網の検討（新浦安駅、市川駅、本八幡駅）
- 駅周辺のバリアフリー化と放置自転車、路上駐車対策
- 駅周辺の看板やネオン等の規制とデザインの統一
- 歴史を偲ばせる市街地の活用
- 行徳臨海部の課題の解決（残土の山、直立護岸、三番瀬、工業地の土地利用転換）
- 旧江戸川を整備し散歩やリフレッシュできる場所に
- 下水道があるのに蓋掛け水路からの悪臭がある
- 道路渋滞の解消と第二湾岸道路の早期具体化

3. 課題

●歴史と文化・水と緑

○水と緑に関すること

1. 三番瀬の生態系の保全と再生
2. 臨海部護岸の再整備や人工海浜、海浜公園など、海辺の環境の活用
3. 行徳近郊緑地周辺や江戸川等の環境の保全
4. 既存公園の改善（親しみやすさ、使いやすさに配慮）
5. 旧市街地における辻広場の整備などによる公園スペースの確保

○歴史・環境・景観に関すること

6. 河川や海を活用した水辺空間にふさわしい景観の形成
7. 点在する豊かな地域資源を結ぶ歩行系ネットワークの形成
8. 歴史的資源や周辺の景観、環境に配慮した街並み整備（景観誘導）
9. 道路植栽やガードレールなどのセンスアップや維持管理体制の確立
10. 市街地内を流れる水路や小河川の水質の向上

●安全・安心・やさしさ

○防災に関すること

11. 計画的な雨水排水施設の整備の促進
12. 治水対策や高潮対策と一体的なまちづくりによる安全性の向上

○その他

13. 誰もが安心して歩ける歩道の整備や改善の推進
14. 多くの人が集まる施設周辺の重点的なバリアフリー化の推進

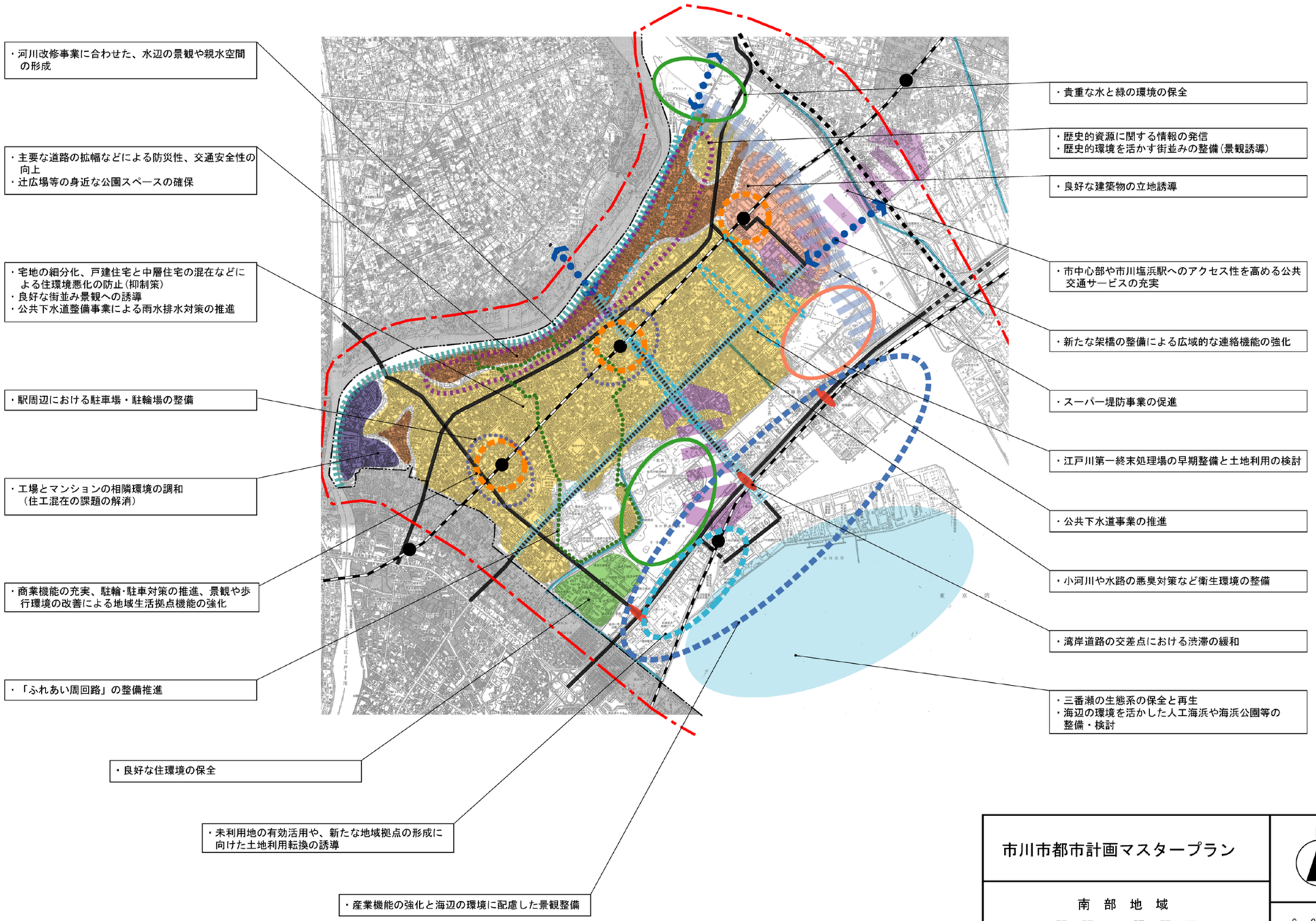
●快適・活力

○土地利用に関すること

15. 区画整理された市街地における宅地の細分化の抑制策の検討
16. 緑地や空地のある大規模団地の良好な住環境の維持
17. 東西線３駅周辺の商業機能の充実や駐輪・駐車対策等による利便性の向上
18. 塩浜地区における海辺の環境にふさわしい土地利用転換の誘導
19. 臨海部における新たな玄関口としての塩浜駅周辺の機能の充実
20. 広尾・島尻地区の工場とマンションの相互環境の改善
    （住工混在の課題の解消）
21. 臨海部における工業・流通業務地としての産業機能の強化
22. 江戸川第一終末処理場の早期整備と土地利用の検討

○交通に関すること

23. 主要な道路の拡幅等による防災性や交通安全性の向上
24. 東西方向と南北方向の連絡機能の強化（江戸川架橋の整備促進）
25. 市街地と臨海部を結ぶ幹線道路と湾岸道路との交差点における渋滞の緩和
26. 駅周辺での駐車場・駐輪場の整備
27. 市中心部や塩浜駅へのアクセス性を高める公共交通サービスの充実



市川市都市計画マスタープラン	N
南 部 地 域 問 題 ・ 課 題 図	0 0.2 0.5 KM

4. 将来像

（１）地域の将来像

若潮の香りと
豊かな生活環境に恵まれた
住み続けたいまち－行徳

行徳の特色である、海と川に囲まれながら便利に暮らせる生活環境を将来に向かってより豊かに育み、愛着と誇りを持って「このまちに住みたい」と思える都市環境の形成を目指すものです。

三番瀬一帯

（２）地域づくりの目標

○　街道町・新市街地・臨海部の３つの個性を活かしたまちづくり

- 行徳街道を中心とした寺町の雰囲気を守りながら、旧江戸川の水辺を活かした、景観に彩られた市街地環境をつくります。
- 区画整理によって整った住宅地の居住空間を今後とも保つとともに、基盤施設の機能やデザインの改善整備を進めて、現代的で美しい都市景観と良好な市街地環境をつくります。
- 臨海部の工業地は、海辺のまちを感じさせる景観の工夫を進めていくとともに、新しい産業の誘致や公園、防災拠点をつくるなど、時代のニーズに沿った産業拠点として育成します。
- 市川塩浜駅周辺を中心に、商業・公共サービス・余暇活動などの様々な生活ニーズに対応した施設や空間を整備して、まちの新しい玄関口として人々が交流できる環境を創ります。

○　三番瀬や江戸川などの豊かな水辺空間と「行徳文化」を活かすまちづくり

- 江戸川、旧江戸川などの水と緑に親しみ、かつての舟運文化に触れる水辺の空間を創ります。
- 三番瀬など海の自然を再生するとともに、海辺の環境を楽しめる空間を創ります。
- 行徳街道沿いを中心とした歴史と文化の趣を残す街並みを活かして、行徳の文化を継承し、発信する魅力的な環境をつくります。
- 行徳近郊緑地（野鳥の楽園）の貴重な緑や自然生態系を守ります。

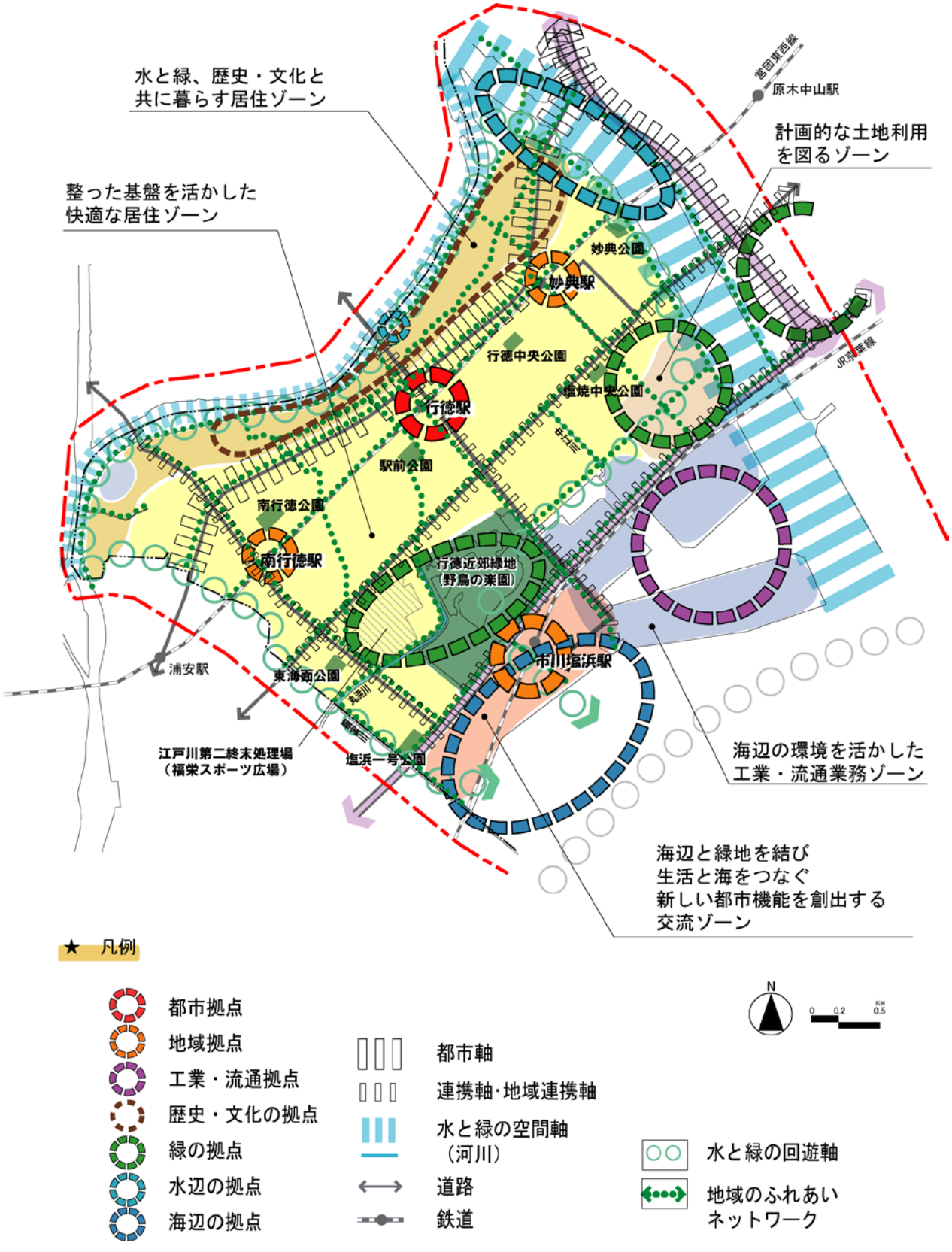
○　みんなが健康に安心して暮らせる「生活の質」を高めるまちづくり

- 都心に直結した４つの鉄道駅を使える便利性に優れた市街地の特長を活かせるように、駅前広場や駅周辺の商業・サービス施設の使いやすさと質を高める整備をしていきます。
- 区画整理で整えられた市街地を時代の変化に合わせて、高齢者、子供たち、障害者など誰にでもやさしく、住みやすいより安全で魅力的なものにつくり変えます。
- 身近な場所で便利に暮らし、生き生きとした地域コミュニティを育てるために、駅周辺や公園、小学校などを中心に気軽に集まり、交流できる環境を整えます。
- 身近な防犯・防災環境を整えるとともに、川や海の水辺を防災拠点として活用して、安心して暮らせる環境をつくります。

○　歩いて・自転車で・車椅子で快適に回遊できるまちづくり

- 坂や傾斜のない地形を活かして、徒歩や自転車で安全に移動できる「平ら」な基盤整備を目指します。
- 水や緑の拠点や歴史的文化の拠点、駅、公共施設などを結ぶ魅力的な歩行者優先の道をつくるとともに、公共交通機関をより使いやすく工夫して、車に頼らずゆったりと暮らせる市街地の環境をつくります。
- 自転車が使いやすくて置きやすい手法やルールづくりを進めて、自転車をより利用したくなる環境にします。

（３）地域の将来構造


水と緑、歴史・文化と
共に暮らす居住ゾーン
整った基盤を活かした
快適な居住ゾーン
計画的な土地利用
を図るゾーン
海辺の環境を活かした
工業・流通業務ゾーン
海辺と緑地を結び
生活と海をつなぐ
新しい都市機能を創出する
交流ゾーン
原木中山駅
妙典駅
妙典公園
行徳駅
行徳中央公園
塩焼中央公園
駅前公園
南行徳公園
南行徳駅
行徳近郊緑地
（野鳥の楽園）
市川塩浜駅
浦安駅
東海南公園
塩浜一号公園
江戸川第二終末処理場
（福栄スポーツ広場）
JR京葉線
★ 凡例
都市拠点
地域拠点
工業・流通拠点
歴史・文化の拠点
緑の拠点
水辺の拠点
海辺の拠点
都市軸
連携軸･地域連携軸
水と緑の空間軸
（河川）
道路
鉄道
水と緑の回遊軸
地域のふれあい
ネットワーク
N
0 0.2 0.5 KM

◆将来構造図の説明

■：全体構想で位置づけられた拠点や軸
●：地域別構想で位置づけられた拠点や軸およびゾーン

（1） 拠点

■ **都市拠点**　○行徳駅周辺

■ **地域拠点**　○南行徳駅周辺　○妙典駅周辺　○市川塩浜駅周辺

■ **工業・流通拠点**　○臨海部の工業地

● **歴史・文化の拠点**　○行徳街道沿道　○内匠堀沿道　○旧江戸川沿岸

■ **緑の拠点**　○江戸川第一終末処理場予定地周辺　○行徳近郊緑地　○福栄スポーツ広場

● **水辺の拠点**　○江戸川河川敷　○旧江戸川沿い

■ **海辺の拠点**　○三番瀬・海岸沿い

（2） 軸

■ **都市軸**　○外かん道路周辺　○行徳バイパス（(都)3･4･18号）周辺

■ **連携軸**　○新浜通り（(都)3･4･24 号）周辺　○湾岸道路周辺

● **地域連携軸**　○行徳駅前通り（(都)3･4･25 号）周辺　○通称３０m道路（(都)3･2･8 号）周辺

■ **水と緑の空間軸**　○江戸川の広大な河川空間

● **水と緑の回遊軸**　○江戸川、旧江戸川　○江戸川から江戸川第一終末処理場予定地、行徳近郊緑地等の緑の拠点を連携し、臨海部を結ぶ軸　○臨海部から猫実川、浦安市境周辺を通り旧江戸川を結ぶ空間

江戸川、旧江戸川や海に囲まれた地域特性を活かしながら緑・水辺・海辺の拠点を結び、地域を回遊する、人と自然、また、人と人（地域住民や隣接する浦安市民など）との触れ合いや交流の場となる軸

● **地域のふれあいネットワーク**　○営団東西線沿いの緑地空間　○旧市街地と海を結ぶ軸　○川沿いを歩く軸　○緑の拠点を結ぶ軸　○猫実川、丸浜川、中江川、新井緑道、ふれあい周回路

連続した豊かな緑と地域内に流れる主要な河川や水路の水辺空間を活かした人と自転車が安全、快適に通行できる移動空間を有する軸

(3)ゾーン

● **水と緑、歴史・文化と共に暮らす居住ゾーン**　○旧市街地

文化的資産や寺町の雰囲気や伝統を守りながら、安全で快適な住環境を形成するゾーン

● **整った基盤を活かした快適な居住ゾーン**　○旧市街地と臨海部の間の基盤整備の整った住宅地

住宅地として成熟した環境を活かすとともに、老朽化しつつある基盤を更新し、新しい価値観に対応する都市的な住環境を形成するゾーン

● **海辺の環境を活かした工業・流通業務ゾーン**　○臨海部東側の工業・流通業務地

市を代表する工業・流通業務等の産業の集積と、海を活かした景観形成や空間整備を図るゾーン

● **海辺と緑地を結び生活と海をつなぐ新しい都市機能を創出する交流ゾーン**　○臨海部西側の工業・流通業務地

内陸の自然（行徳近郊緑地など）と海を結び、かつ、研究、商業、観光などの複合機能を持つ市川の新たな顔となるゾーン

● **計画的な土地利用を図るゾーン**　○江戸川第一終末処理場予定地周辺

周辺の土地利用や地域における役割を踏まえ、新たな土地利用を調整・誘導していくゾーン

5. 地域づくりの方針

（１）地域資源の活用

【水と緑、歴史・文化など資源活用の考え方】

江戸川や行徳近郊緑地等の良好な自然環境を守り、育てるとともに、水に囲まれた地域の特性や行徳街道沿いの歴史・文化資源を活かして、潤いとやすらぎのある、快適なまちづくりを進めます。

● 豊かな川と海の水辺を活かした環境づくり

① 水辺の自然環境に親しむ空間づくり

・多様な生物が生息する三番瀬や江戸川等の自然環境に配慮しながら、市民が自然に親しみ、学ぶ場としての空間づくりを進めます。

重　吉　幸　乃

② 水辺の文化に親しむ空間づくり

・江戸川と旧江戸川の護岸改修や（仮）妙典架橋の整備と連携を図りながら、水に親しみ、かつての舟運文化を実感できる水辺空間づくりを進めます。

岡　島　成　美

③ 水路を活かした空間づくり

・丸浜川、中江川等の市街地内に流れる水路の浄化や散策路の整備など、魅力ある緑豊かな水辺の空間づくりを進めます。

④　行徳近郊緑地の有効活用

・市街地内の貴重な緑地として、また鳥獣保護区でもあることを踏まえ、散策路の整備など、自然と親しみ、学び、憩う場所としての整備を促進します。

・また、隣接する福栄スポーツ広場や丸浜川と一体的に「緑の拠点」を形成します。

● 歴史・文化資源の保全と活用

①　行徳街道沿いの資源の活用

・街道沿いや周辺寺町の貴重な歴史・文化資源の保全と再生を地域住民との協働で進め、南部の歴史・文化を象徴する場所として活用します。

・常夜燈や内匠堀周辺は、ベンチや辻広場等の休憩施設を設けるなど、魅力ある散策空間づくりを進めます。

②　歴史と文化の発信

・行徳の歴史や文化の資源を市民の共有財産として守り、継承し、インターネットやイベントの開催などにより、これらの情報を広めます。

● 魅力的な公園づくりと緑化の推進

①　身近な公園の魅力づくり

・市民の憩いや交流、レクリエーションの場となる地域の身近な公園は、画一的な施設の整備に留まらない、親しみやすく魅力的な公園づくりを進めます。

小　林　卓　士　郎

② 江戸川第一終末処理場予定地周辺の緑の拠点としての活用

・本行徳石垣場・東浜地区の江戸川第一終末処理場予定地とその周辺は、処理場整備の進捗に併せて「緑の拠点」となる公園緑地等の基盤整備を進めるとともに、コミュニティの場としての活用を図ります。

③ 公園整備や身近な緑づくりへの住民参加の推進

・地域住民の参加による公園緑地等の整備や維持管理の方法を検討し、誰もが使いやすい、緑と花のある公園づくりを進めます。

・街路樹や敷地内の植栽等を活かして、市街地に身近な緑を増やします。

角　南　遥

● 水と緑を活かしたスポーツ・レクリエーション活動の場づくり

・福栄スポーツ広場から塩浜市民体育館周辺、行徳近郊緑地を経て海辺に至る区域は、水と緑を活かし、市民が生き生きと健康に活動できるスポーツ・レクリエーションの場として、機能の充実を図ります。

● 川と海の水辺環境をつなぐ特色ある空間づくり

・地域を囲む江戸川や旧江戸川と海辺のつながりを活かして、人と自然との触れ合い、人と人との交流の場となる空間の形成を図ります。

（２）魅力ある景観の形成

【景観形成の考え方】

「江戸川や三番瀬等の自然環境」「行徳街道沿いの歴史と文化」「基盤施設の整った住環境」を活かして、「ゆとり」「やすらぎ」「潤い」を感じ、市民が愛着と誇りを持てる個性豊かな景観づくりを進めます。

● 水辺の自然や歴史・文化の香りあふれる景観づくり

① 江戸川、旧江戸川の魅力ある水辺空間づくり

・親水性に富んだ堤防敷きの整備など、水辺を実感できる環境づくりを図ります。

小　川　美　里

② 行徳街道周辺市街地の趣ある街並みづくりの誘導

・行徳街道や内匠堀沿いの旧市街地は、歴史の趣を活かしながら、新しい街並みづくりを誘導します。

● 良好な街並み景観づくり

① 美しい建物景観の誘導

・道路や公園等の基盤施設の整った新市街地は、建築物の形態や色彩等の統一感の創出、沿道の植栽や花壇の設置など、都市的な中に潤いが感じられる街並みづくりを誘導します。

近　藤　未　央

② 臨海部における景観誘導

- 臨海部の工業地周辺は、建築物の形態や色彩、植栽する樹木の選定などにより、「海辺のまち」が感じられる景観づくりを誘導します。
- 市川塩浜駅周辺は、海辺や行徳近郊緑地の環境に配慮しながら、人と自然が共生する新たな拠点として、魅力ある景観形成を図ります。

③ 主要な道路沿いの景観づくり

- 市街地景観の顔となる主要な道路は、緑化の推進、電線の地中化、歩道の整備や周辺景観と調和する交通安全施設の設置などを総合的に検討し、連続した良好な沿道景観づくりを図ります。

● 市民・事業者と行政の協働で進める景観づくり

① ルールに基づく景観形成

- 建築物のデザインや街並みづくりは、景観形成のルール（色彩の統一、屋外広告の統一、無電柱化、生け垣化など）に基づいて進めます。

② 緑化の推進と管理体制の充実

- 学校や公民館、民地内の緑化や花壇作りなどと併せて、維持管理の体制づくりを進めます。

照 井 沙 也 加

□ 地域づくりの方針図－1

【方針の項目】

1. 地域資源の活用
2. 魅力ある景観の形成

● 凡 例 ●

南部地域で取組むまちづくり

- 三番瀬等の自然環境を活かした海辺の拠点づくり
- 江戸川の自然環境を活かした水辺の拠点づくり
- 海辺の自然環境に親しむ空間づくり
- 河川の水辺と文化に親しむ空間づくり
- 行徳街道沿いの歴史・文化資源の保全・活用と景観づくり
- 緑の拠点づくり
- 身近な公園の魅力づくり
- 江戸川、旧江戸川の水辺の魅力づくり
- 河川・水路の水辺空間としての魅力づくり
- 川と海の水辺環境をつなぐ特色ある空間づくり
- 都市拠点の魅力ある都市景観づくり
- 「海辺のまち」を感じられる工業地の景観づくり
- 連続した良好な沿道景観づくり

まちづくりに活かしていく南部地域の資源

- 都市公園・都市緑地
- 生産緑地
- 江戸川・旧江戸川
- 河川・水路（猫実川・中江川・丸浜川）
- 寺社
- 指定文化財・史蹟等
- 歴史的建造物
- 道路
- 鉄道・駅

（３）快適・活力ある住環境の整備

【土地利用の考え方】

旧市街地（街道町）・新市街地・臨海部という地域を構成している特性を踏まえて、それぞれの個性を活かし、互いに連携を図りながら都市空間を創出する、計画的な土地利用を進めます。

● 交流を育む地域特性を活かした土地利用

① 特性に応じた住宅地の形成

- 低層と中高層の住宅地が共存する新市街地は、市街地の更新に備えて、低層住宅地の住環境を残しながら、主として中高層の一般住宅地の土地利用を図ります。
- 行徳街道周辺に代表される寺社等が残る住宅地は、主として低中層の一般住宅地としての土地利用を図ります。
- 行徳近郊緑地及び福栄スポーツ広場に隣接する住宅地は、戸建住宅を主とする低層住宅地としての土地利用を図ります。

② 駅周辺における拠点機能の充実

- 行徳駅周辺は、地域を支える商業・業務・文化機能の充実など、地域の顔となる土地利用を図ります。
- 南行徳駅・妙典駅周辺は、商業・業務機能を充実し、人々が集う魅力ある土地利用を図ります。

山　本　杏　奈

③　市川塩浜駅周辺地区における拠点機能の整備

・市川塩浜駅周辺地区は、海辺と内陸性湿地である行徳近郊緑地の環境を活かして、人々が自然に親しみ、新たな交流を育む施設の整備など、自然環境と都市機能が調和する複合的な土地利用を図ります。

・市川塩浜駅周辺は、土地の高度利用を図り、商業・業務等の都市機能が集積する新たな拠点となる土地利用を図ります。

④　工業・流通業務地の機能保全

・臨海部は、工業系の土地利用を維持し、社会・経済環境の変化にも対応できる工業・流通業務の拠点として振興を図ります。

・その他の既存の工業地は、操業環境の維持に努め、土地利用の転換などがある場合は周辺に配慮した開発計画を誘導します。

⑤　身近な交流拠点の整備

・主要な公園緑地や小学校を中心に、より身近な地域のコミュニティ拠点づくりを進めます。

⑥　主要な幹線道路沿道の土地利用

・行徳バイパス（(都)３･４･18 号）及び新浜通り（(都)3･4･24 号）沿道は、地域の骨格であるとともに他の地域と連絡する軸として、商業・業務地等、賑わいある土地利用を誘導します。

・通称 30 メートル道路（(都)３･２･８号）及び行徳駅前通り（(都)3･４･25 号）の沿道は、旧江戸川・駅・海を結び、地域を連携する軸として、良好な歩行空間や人が集う環境を有する土地利用を誘導します。

⑦　本行徳石垣場・東浜地区の土地利用（市街化調整区域）

・江戸川第一終末処理場整備と連携して、周辺の住環境に配慮した良好な土地利用を誘導します。

【市街地整備の考え方】

安全で快適な住環境を創出する市街地の整備と地域の特性を活かした魅力的な市街地の整備を図り、誰もが心豊かに暮らせるまちづくりを目指します。

● 地域特性を活かした安全でうるおいある市街地環境の整備

・歴史や文化的資源が点在する旧市街地は、水辺環境を活かした護岸整備を促進するとともに、生活道路や排水施設等の整備を進め、歴史や文化の趣を残した良好な住環境の形成を図ります。

・新市街地は、基盤施設の改修と適切な建築誘導などにより、住環境の改善を図ります。

● 質の高い住環境の形成

① ルールに基づく良好な住環境の形成

・建て替えの進む住宅地は、地区計画や建築協定による街並みづくりや敷地規模の制限、緑地協定による身近な緑の創出など、住民主体のルールづくりを進め、ゆとりと潤いある住環境の形成を図ります。

② マンション建築の規制・誘導

・大規模な中高層マンションの建築に際しては、周辺道路の改善、公園・広場の整備、また、地域の交流の場の確保などを誘導します。

・老朽化したマンションは、耐震性、バリアフリー化、環境衛生などに配慮した改修や建て替えを促進します。

渡　邊　み　き

（４）安全で安心な住環境の形成

【防災まちづくりの考え方】

市街地の整備や道路・公園等の施設整備と併せて都市の防災機能の強化を図り、地震や火災・水害等の災害に強く、安全で、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

● 災害に強い安全な都市構造づくり

① 避難場所の確保と防災機能の強化

- 一時避難場所となる公園や学校等の確保とともに、広域避難場所となる江戸川第二終末処理場周辺の防災機能の強化を図ります。
- 本行徳石垣場・東浜地区の江戸川第一終末処理場予定地周辺についても、広域避難場所としての空間整備を進めます。

② 水上交通を活用する防災拠点づくり

- 臨海部の工業地や河川の沿岸は、災害時における海上・水上交通の活用に備え、防災拠点となる機能整備を進めます。

③ 避難経路の充実と周辺の不燃化

- 避難路となる道路は、安全で円滑な避難のために、延焼防止となる植樹や電線類の埋設などの整備を進めます。
- 避難地や避難路の周辺は、火災の延焼を防ぐため、建物の不燃化誘導を図ります。
- 旧市街地などの密集市街地は、都市施設と一体的な整備、個別の開発や建て替えなどに併せて、耐震不燃化を促進し、防災機能の向上を図ります。

榎　橘　リ　サ

④　水害に強いまちづくり

・公共下水道事業による雨水排水幹線の整備を推進するとともに、市街地内の蓋かけ水路等の整備・改修を進め、市街地の排水対策を図ります。

・江戸川沿岸は、スーパー堤防事業を促進し、治水安全性の向上を図ります。

・旧江戸川沿岸についても堤防の整備を促進し、治水安全性の向上と地震対策の強化を図ります。

・臨海部における護岸整備を促進し、高潮対策を図ります。

【安心して快適に暮らせるまちづくりの考え方】

誰もが快適に活動できる、障害のない、安全で安心なまちづくりを進めます。また、市民を守る防犯施設の充実したまちづくりを進めます。

●　人にやさしい生活環境づくり

①　公共空間のバリアフリー化の推進

・高齢者や障害者等が快適に、安心して安全に暮らすために、道路や公共施設等のバリアフリー化を促進します。

・多くの人が集まる施設の周辺は、安心して歩ける歩行者空間づくりを重点的に進めます。

②　公共公益施設等へのユニバーサルデザインの導入

・多くの人が利用する大規模店舗や公共公益施設は、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインによる整備・改修を促進します。

森　里　美

③　協働による防犯対策の推進

・地域コミュニティの中心となる場を整備して、地域ぐるみの防犯体制づくりを図り、街路灯等の防犯施設の整備と維持管理を徹底します。

●　清潔な暮らしを支える環境づくり

・市街地内を流れる小河川や身近な水路は、水質浄化や防臭対策を進め、良好な住環境の形成を図ります。

・江戸川第一終末処理場の整備を促進するとともに、公共下水道への接続を促し、生活環境の改善を図ります。

花　田　沙　祐　美

（５）暮らしを支える交通環境の形成

【交通体系の考え方】

地域の道路特性に合わせて、防災空間としての活用を図るとともに、高齢者や障害者の利用に配慮した人にやさしい道づくりにより、安全・安心で快適な、地域の暮らしを支える交通環境づくりを進めます。

● 人にやさしい道づくり

① 地域内をネットワークする歩行者道、自転車道等の整備

・水と緑に彩られた散策路、バリアフリーに配慮した歩道や自転車道を整備し、地域全体を結び、地域住民の交流ネットワークの形成を図ります。

② 誰もが快適に移動できる歩行空間の整備

・既設の歩道は、バリアフリーに配慮した改善を積極的に進めます。

・行徳駅及び南行徳駅周辺は、交通バリアフリー法の基本構想に基づき、誰もが安心して移動できる施設整備を進めます。

③ 新たなシステムやルールづくりによる歩行者の利便・自転車の利用促進

・利便性の高い駐輪システムの構築や歩行者の安全性を高める車両交通規制などにより、歩行者の利便性の向上や自転車の利用促進を図ります。

・自転車の利用に関するモラルの啓発を促すとともに、需要実態に合わせた駐輪場の適正な配置整備を進めます。

● 効率的な交通体系づくり

① 地域間の連絡を強化する架橋の整備促進

・(仮)妙典架橋や行徳橋（可動堰）等の整備を促進し、地域間の連絡機能の向上を図ります。

② 総合的な交通管理の推進

・住宅地内への通過交通の流入抑制や幹線道路における違法駐車の排除、また、道路交通情報の提供など、総合的な交通管理を進めます。

田　村　雄　大

● 公共交通機能の充実

① 公共交通の利便性の向上と利用促進

・駅や他の地域を結ぶバス路線の充実やコミュニティバスの導入等により、円滑性や利便性の向上を図ります。

・駅前広場の乗り継ぎの円滑性や利便性の向上など、交通結節機能を強化して、公共交通機関の利用促進を図ります。

② 駅周辺の駐車場と駐車システムの整備

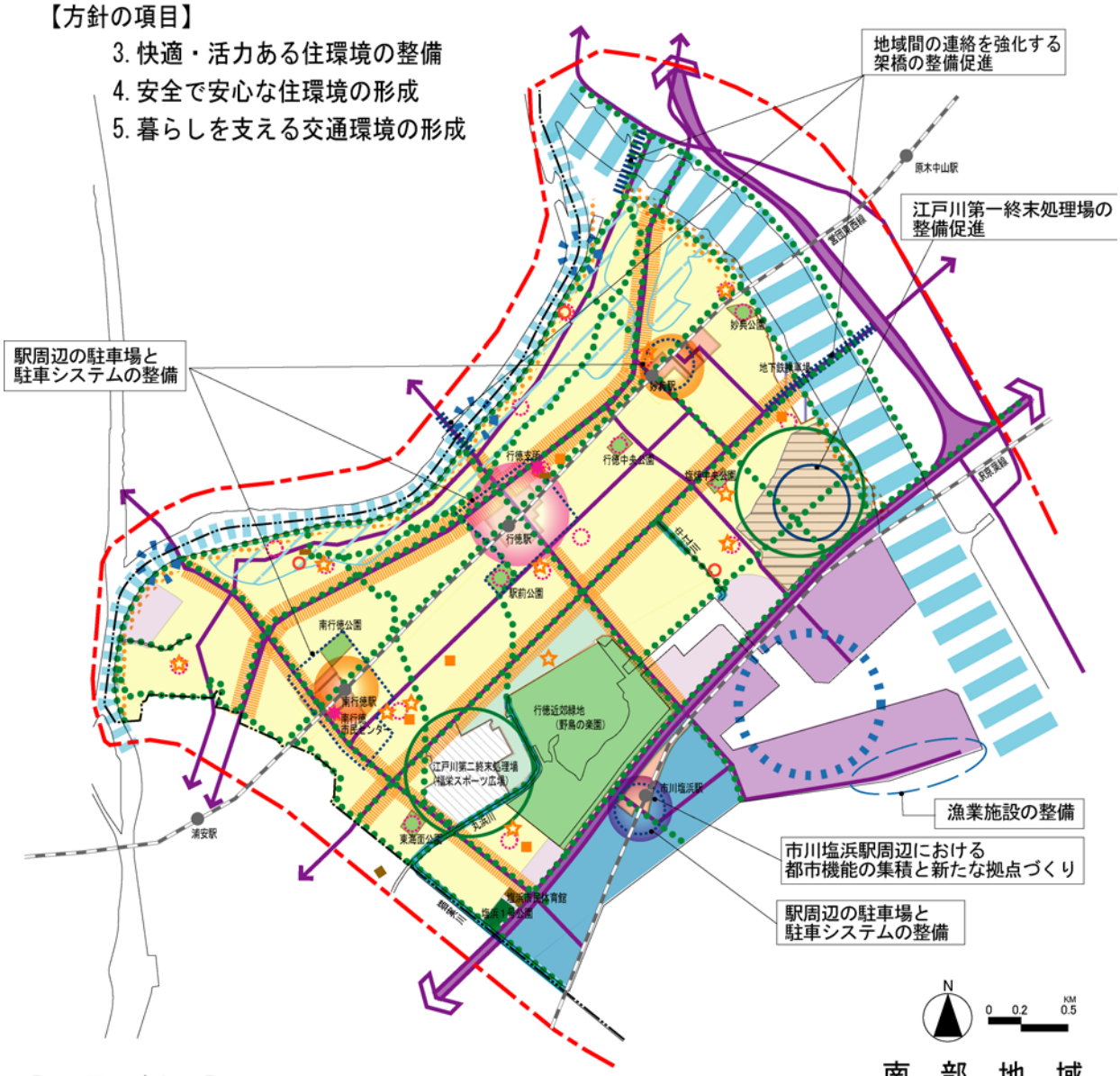
・行徳駅をはじめとする４駅周辺は、駐車場や駐車場案内システム等の整備を進め、利用者の利便性の向上を図ります。

大　森　達　也

□　地域づくりの方針図-2

【方針の項目】

3. 快適・活力ある住環境の整備
4. 安全で安心な住環境の形成
5. 暮らしを支える交通環境の形成



南　部　地　域

● 凡　例 ●

南部地域で取組むまちづくり

- 質の高い都市的サービスを享受できる一般住宅地の形成
- 戸建住宅を中心とする良好な低層住宅地の形成
- 駅周辺等の商業・業務地の形成
- 市の産業を支える工業専用地の維持
- 交通の利便性を活かした工業・流通業務地の維持
- 自然環境と都市機能が調和する複合的な土地利用の誘導
- 周辺の住環境に配慮した良好な土地利用の誘導
- 行徳駅周辺における都市拠点機能の充実
- 南行徳駅・妙典駅周辺における地域拠点機能の充実
- 旧江戸川･駅･海や他地域をつなぎ周辺の環境に配慮した沿道土地利用の誘導
- 密集市街地等における住環境の改善
- 河川堤防の整備促進
- 避難場所の確保と防災機能の強化
- 水上交通を活用する防災拠点づくり
- 地域内をネットワークする歩行者道・自転車道等の整備
- より身近な交流拠点の整備

まちづくりに活かしていく南部地域の資源

- 都市公園･都市緑地
- 江戸川、旧江戸川
- 河川（中江川･丸浜川･猫実川）
- 都市計画道路等
- 鉄道・駅
- 小学校
- 中学校
- 公民館
- その他の文化施設
- 行政サービス施設

第 Ⅲ 章

まちづくりの推進方策

協働によるまちづくりの推進

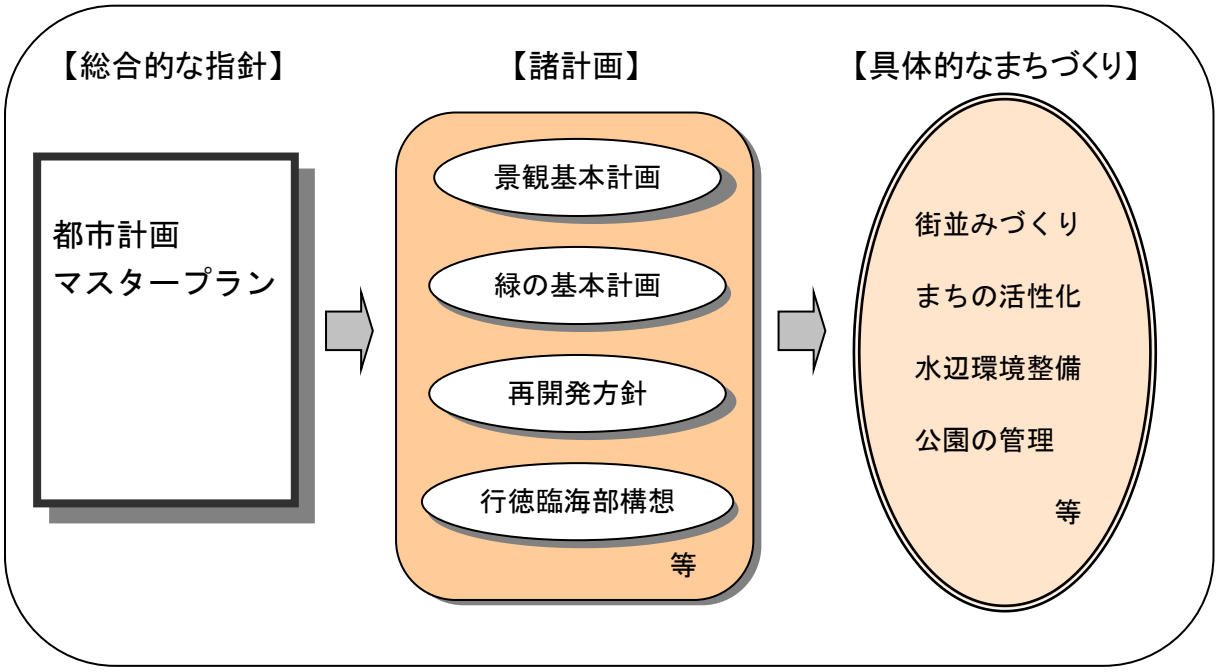
1 まちづくりの推進の考え方

本市の都市計画マスタープランは、検討段階からまちづくりの情報を提供し、市民の意見を収集・反映するとともに、市民を主体に学識経験者を交えた「策定調整委員会」と「地域別市民懇談会」を開催して策定に取組みました。

限られた財源の中で多様化する市民生活に対応し、将来を見据えたより良いまちづくりを進めるためには、このような市民参加の取組みを継続するとともに、さらに発展させることが重要となります。

このことから、市民・事業者と行政がそれぞれの役割を踏まえ、ともに考え・ともに選び・ともに行動する「協働によるまちづくり」を基本姿勢とした「まちづくりの推進体制」を充実させます。

■具体のまちづくりの流れ



2 協働によるまちづくり

1．まちづくりにおける役割

将来都市像の実現を目指して、市民・事業者と行政が適正な役割分担のもとに、互いに協力してまちづくりを進めます。

（１）市民・事業者の役割

①市　民

地域住民間で連携を図り、景観づくりや身近な公園の管理など住民主体の活動を進めるとともに、身近な生活環境の改善など、自らできることを積極的に行います。

②事業者

地域の住民や行政と連携・協力するとともに、社会的な役割や専門的な知識を活用し、美しい街並づくりや地域の活性化などの活動を行います。

（２）行政の役割

①情報の収集と提供

まちづくりに関する様々な情報の収集と提供を行うとともに、行政が率先して取組むまちづくりについて計画段階から情報を提供するなど、積極的に市民参加（市民の声）を求めます。

②支援・助成制度の充実

市民が主体のまちづくり学習会、まちづくり計画の作成や実現化など、既成の助成制度の充実を図り、それぞれの段階に応じて適切に支援を行います。

③推進体制の充実

総合的かつ効果的なまちづくりを推進するために、庁内体制を充実して実務的な連携を図り、基盤整備や市街地整備を進めます。

④関係機関等との調整

まちづくりに関する広域的な連携や調整を図るため、関係機関等と協議を行います。

２．参加しやすい環境づくり

まちの状況や情報の共有と相互理解を深めるために、市民参加の機会づくりや場づくりを推進し、市民が主役のまちづくり体制を整えます。

（１）まちづくり学習の場づくり

専門家等による講演・講習会の開催や事例の紹介、また街歩きやまち探検等による現況把握など、まちづくりに取組むための知識や情報を得る機会を設けます。

（２）まちづくり活動を支える体制づくり

市民のまちづくり活動へのアドバイスや専門家の派遣、情報の提供、ＮＰＯや市民団体等への支援、市民意向の把握や実現化の調整など、総合的な観点から市民主体のまちづくりを支え、推進する体制を整えます。

３．都市計画制度等への反映と活用

都市計画マスタープランに即したまちづくりを進めるためには、適切に都市計画に反映させるとともに部門別の計画を進め、また、建築協定をはじめとする住民主体のまちづくりに関する諸制度を活用します。

（１）都市計画制度への運用

都市の将来像を実現するために、都市計画マスタープランに基づき、区域区分、用途地域、特別用途地区、風致地区、都市計画道路、都市計画公園・緑地、地区計画、市街地開発事業等、都市計画制度の適切な活用を図ります。

（２）諸制度の活用

地域特性を踏まえたまちづくりを進めるために、建築協定や緑地協定等の市民間ルールの活用を図るとともに、自然・歴史・文化資源の保全に関する助成制度等の充実を図ります。

（３）条例の有効活用

宅地開発に関する条例等のまちづくりに関する条例を有効に活用し、また、対応が困難な場合には、関係機関や部署と連携して、本市独自の手法を検討します。

3 まちづくりの推進体制の充実

1．庁内推進体制の充実

都市計画マスタープランに即した都市づくりや地域のまちづくりを進めるために、市民や事業者の取組みに対する支援、及び都市計画マスタープランと各部門の諸計画との整合を図るなどの体制を整えます。

（１）まちづくりに関する総合窓口

市民や事業者のまちづくりに関する積極的な活動について、情報提供や協力、助成等の支援、講演会や勉強会の開催等、総合的な対応を行います。

また、市民等の意見や提案の受付けと各部門との調整を図ります。

（２）連絡調整

都市計画マスタープランと部門別計画との調整や部門別事業間の調整を行い、整合を図りながらまちづくりを進めます。

2．都市計画マスタープランの進行管理

「まちづくりの整備方針」は理念や方向性を示すものであり、その方針がどのように部門別計画や事業につながり、また実現されているのかを点検するとともに、協働によるまちづくりへの取組み方を評価する仕組みづくりが必要となります。

さらに、20 年間という長期間にわたる方針であることから、都市計画マスタープランの定期的な点検や社会・経済情勢等の変化に対応した見直しの検討も必要になります。

そのために、市民と学識経験者を主体とする組織により、総合的に評価を行います。

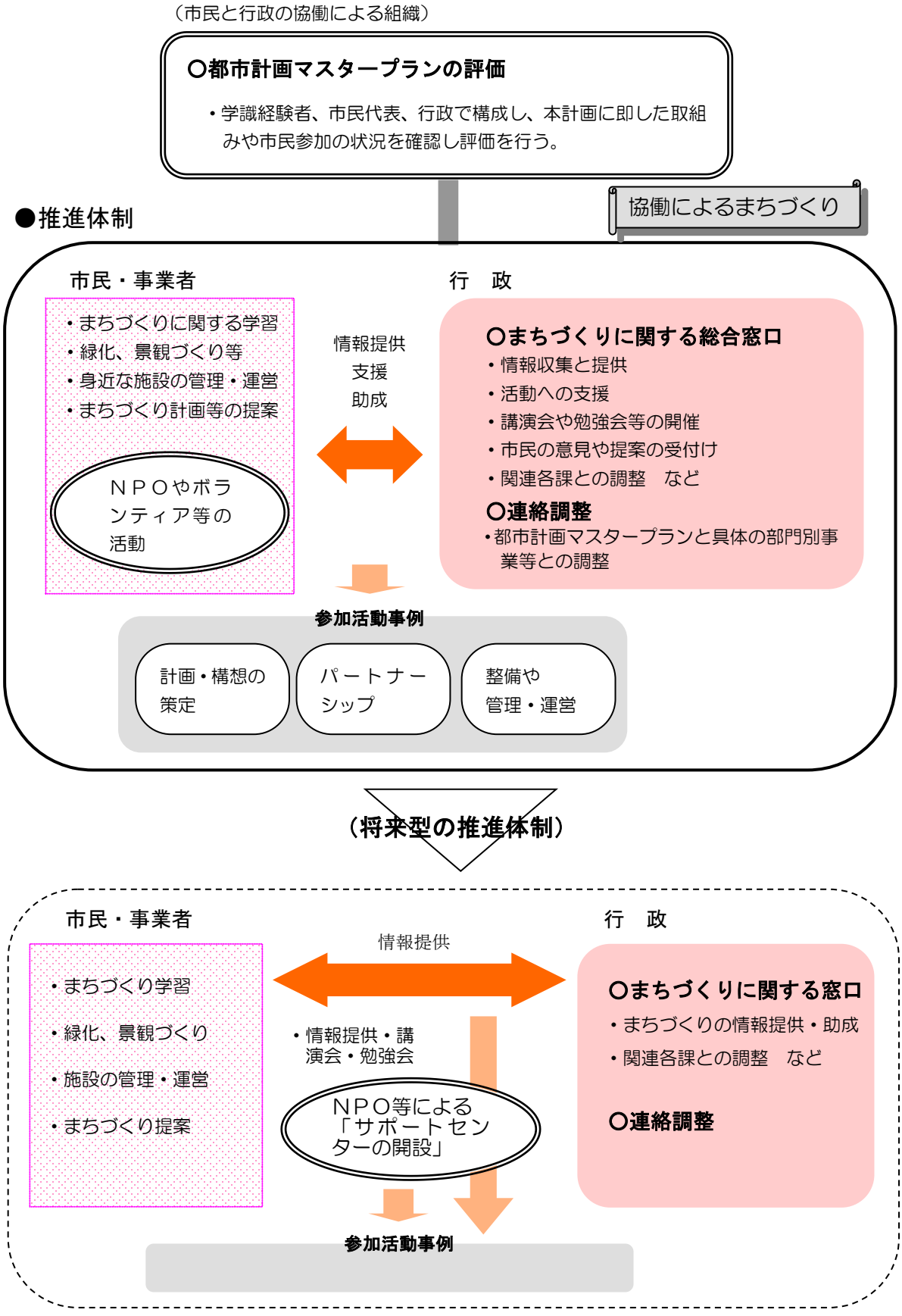
（１）都市計画マスタープランの評価

都市計画マスタープランに即したまちづくりの状況や市民参加の活動状況、また、その効果（市民の満足度）を客観的に評価します。

（２）都市計画マスタープランの点検と見直し

都市計画マスタープランは、長期的な視点に立つ都市計画の基本的な方針であり、社会・経済情勢やまちづくりに関する施策等が大きく変化した場合には、点検を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

■都市計画マスタープランの進行管理



３．市民主体のまちづくり

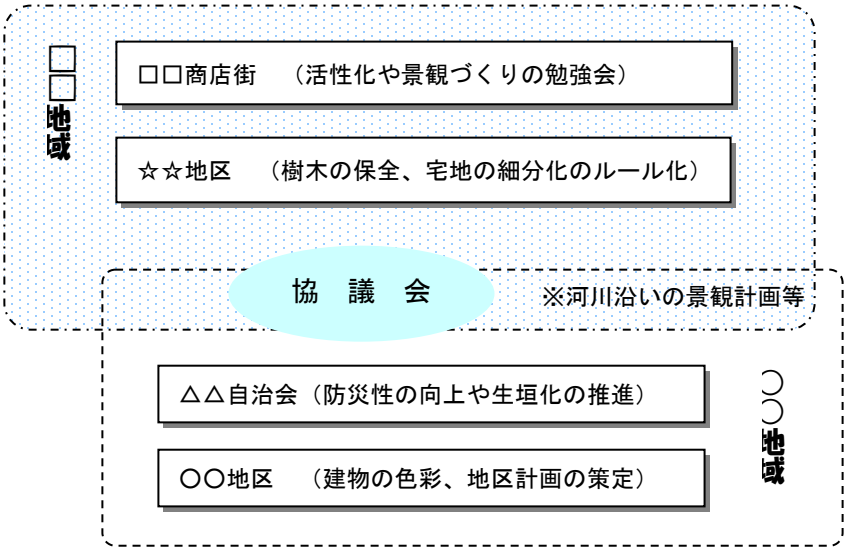
まちづくりの具体的な取組み方としては、自治会や商店街、地区等を単位とした「課題の解決」や「魅力的なまちづくりの計画」等が考えられます。地区の現状を踏まえつつ、またその特性を活かしながら段階的に進めることになります。

行政は、市民や事業者のまちづくりに関する主体的な取組みに対して、その段階に応じて必要な支援を行います。

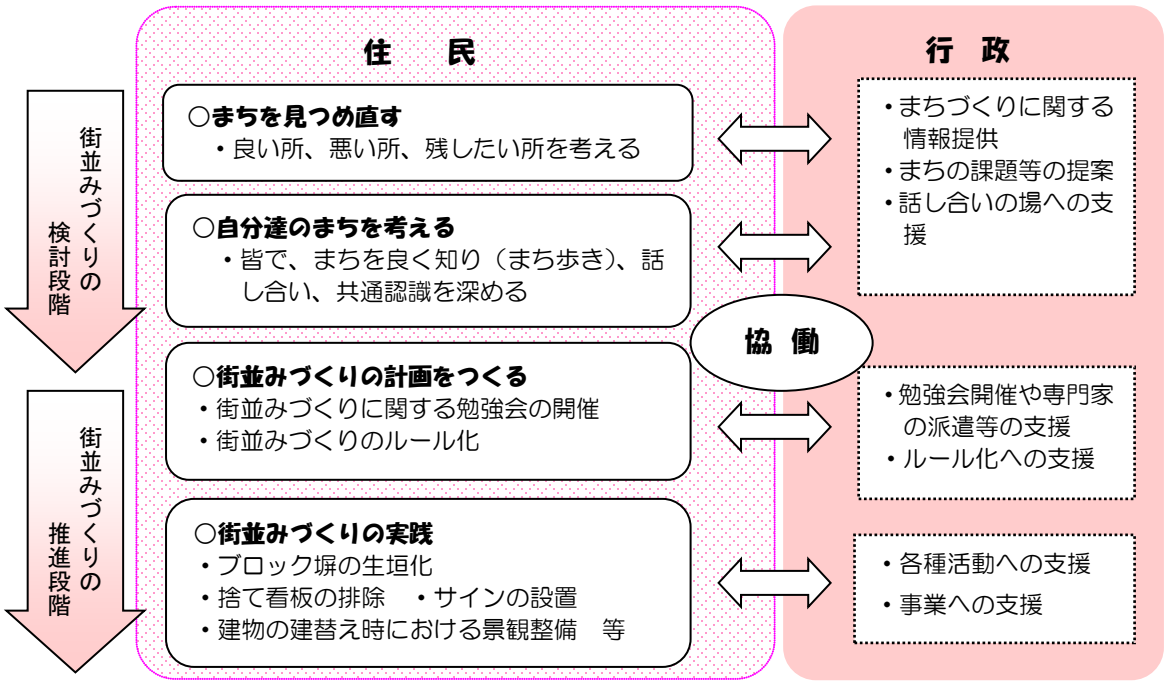
■「美しい街並みづくり」をテーマとした地区ごとの取組み（例示）

※地域にまたがることは、共有する課題やテーマをもとに協議会等を設けることも考えられます。

※地区でまとめた結果をルール化し、地区の特性を活かした、美しい街並みまちづくりを進めます。



■　取組みの流れ



■参考資料：主な部門別計画

	計　画　名	計画の内容
市街地整備等	市川市都市再開発方針	計画的な再開発が必要な市街地における再開発の目標及び土地利用と都市機能の更新等に関する方針。
	市川市住宅マスタープラン	健康で安心して住み続けるために、住宅施策の方向性や方針、施策の内容等を総合的に整理し定めた指針。
交　通	市川市総合交通計画	自動車交通量の低減と円滑な交通処理、また安全で快適な交通環境づくりに関する総合的な計画。
	市川市道路網計画	将来交通量に対し、円滑な交通処理のための望ましい道路配置の計画。
	市川市交通バリアフリー基本構想	一定規模の駅を中心とした重点整備地区について、バリアフリー化の推進に関する基本構想。
防　災	市川市地域防災計画	市民・事業者、市、関係機関の協働により、火災や地震などの災害から、市民の生命、身体及び財産を守ることを目的とした計画。
	市川市防災まちづくり計画	避難地や避難路など、都市の防災構造の強化を図る計画。
下水道	江戸川左岸流域下水道計画（千葉県）	広域的な汚水の集中処理により、公共用水域の水質保全、及び生活環境の改善を図ることを目的とした計画。
	市川市公共下水道基本計画	本市の下水（汚水・雨水）を効率的・効果的に処理し、市街地から排除することを目的とした基本計画。
河川	真間川流域整備計画（千葉県）	真間川流域の治水安全度を向上させるための、河川や調節池等の総合的な整備計画。
	市川市雨水排水基本計画	公共下水道（雨水）計画区域外における総合的な雨水排水施設の整備計画。
	江戸川沿川整備基本構想（国・千葉県）	江戸川における市街地整備と一体的に進める高規格堤防（スーパー堤防）としての整備構想。
環境・緑・景観	市川市環境基本計画	市川市環境基本条例の基本理念を踏まえて、環境の保全及び創造に関する長期的目標や施策の方向などを定めた計画。
	市川市みどりの基本計画	貴重な緑を保全し、憩いや潤いのある新たな公園・緑地の整備と緑化の推進に向けた基本的な方策を定める計画。
	市川市景観基本計画	住民が誇りを持てるまちをつくるための街並み形成と仕組みづくりを進める計画。

関連計画

	計　画　名	計画の内容
福祉	市川市地域福祉計画	市民や団体と行政の協働により、住み慣れた地域で、誰もが安心して暮らし続けることができる地域づくり（地域福祉の推進）を目的とした計画。
	市川市老人保健福祉・介護保険事業計画	保健福祉・介護保険サービスの充実や各種高齢者施策の支援等、高齢者福祉の推進に関する計画。
	市川市エンゼルプラン「ウェルビーイング 21」	地域社会全体で子ども自身の育ちと子育て家庭を支援するための指針と推進の方向性を示す計画。
文化スポーツ	市川市文化振興ビジョン	市民・事業者と行政の協働による「文化都市」にふさわしいまちづくりの推進を目的とした文化振興に関する指針。
	（仮）文化の街かど・まちづくり計画	地域における「街かどミュージアム」の維持と活用、また情報ネットワークの形成を図る計画。
	市川市スポーツ振興基本計画	市民が生涯にわたりスポーツ活動を行うための施設整備の計画。
産業	市川市商工業振興ビジョン	商工業の基本方針及び施策の体系化を定め、産業振興を図るための指針。
	市川市都市農業振興基本計画	経営の近代化・合理化、農用地の利用集積などを進めて、大都市近郊の立地を活かした都市農業経営体の育成を図る計画。
	市川市水産業振興ビジョン	本市の水産業の役割や進めるべき施策の方向を明らかにして、水産業の振興を図る方針。

資料編

策定の経過と用語集

1. 策定の経過

1）策定調整委員会の経過は次のとおりです。

都市全体の課題を踏まえ、市民意見を反映した都市計画マスタープラン（案）の作成を行いました。

回　数	月　　日	主　　な　　議　　題
第１回	平成 14 年６月４日	○策定方針 ○市川市の現況及び上位計画等 ○市川市の課題
第２回	平成 14 年８月２８日	○全体構想 ・全体構想の構成について ・都市づくりの目標と将来都市構造の考え方について ○地域別構想 ・地域別市民懇談会の状況報告と調整について
第３回	平成 14 年 11 月２６日	○全体構想 ・都市づくりの目標について ・将来都市構造の考え方について ○地域別構想 ・地域別市民懇談会の状況報告と調整について
第４回	平成 15 年１月９日	○全体構想 ・将来都市構造図について ・まちづくり整備方針の構成と考え方について
第５回	平成 15 年５月２６日	○全体構想 ・将来都市構造図について ・まちづくり整備方針の構成と骨子について ・市川市の主な課題等について ○地域別構想 ・地域別構想の調整について
第６回	平成 15 年９月１日	○全体構想 ・将来都市構造図について ・まちづくりの整備方針について ○まちづくりの推進方策の検討 ○地域別構想 ・地域別構想素案について・・報告
第７回	平成 15 年 11 月２５日	○まちづくりの推進方策 ○市川市都市計画マスタープラン（案）・・承認

2）地域別市民懇談会の経過は次のとおりです。

市民の生活の視線により、地域の特徴を活かした地域別構想(案)の作成を行いました。

回　数	開催時期	主な検討内容
第１回	平成１４年６月中旬	会員の自己紹介、 地域の良いところ・課題の抽出（ガリバーマップ）
第２回	７月中旬	地域を知る（まち歩き・地域探検）
第３回	８月中旬	地域の特性と課題の検討
第４回	９月下旬	地域の将来像、目標の検討（ワークショップ）
第５回	１０月下旬	地域の将来像、目標、構造、方針の検討
第６回	平成１５年１月下旬	地域の方針及び方針図の検討、全体構想の中間報告
第７回	７月中旬	地域別構想素案のまとめ、全体構想の中間報告

※　４地域（北東部、北西部、中部、南部）とも土曜・日曜日に開催しました。

3）情報提供と意見収集の経過は次のとおりです。

年　月　日	概　　要
平成１２年１２月２３日	広報／都市計画マスタープラン策定開始のお知らせ、策定の考え方、市民モニター募集 ＨＰ／都市計画マスタープランコーナーを開設
平成１３年　１月１３日	広報／市民モニター追加募集
２月１５日	市民モニター／策定の進め方についてのアンケート
６月　１日	電子会議室／住みやすいまちとは
８月　１日	電子会議室／市川らしさ、街づくりに活かしたいところとは
８月２１日	ＨＰ／「都市計画マスタープランとは」を掲載
９月　７日	市民モニター／「まちのデータ集」のアンケート
１０月１３日	広報／地域の特性を踏まえ市民との協働、電子会議室開設のお知らせ
１０月２０日	電子会議室／将来の市川市の姿
１２月１６日	広報フォーラムアイ／都市マスの概要、市民参加の流れ、４地域の紹介
１２月	ＨＰ／「まちのデータ集」概要を掲載
平成１４年　１月２３日	まちづくり講演会（市民文化会館）／講演、都市マスとは
３月１８日	市民モニター／「地域別ハンドブック」のアンケート
５月１１日	広報／策定調整委員会・地域別市民懇談会（４地域）の参加者募集
５月１３日	多目的ホール／都市マスとは、委員会・懇談会の参加者募集
６月	ＨＰ／第１回策定調整委員会の報告、策定方針の掲載
９月３０日	多目的ホール／地域の課題と特性、小学生の作文・絵画の展示
１０月１２日	広報／委員会・懇談会作業状況の中間報告
１０月２０日	広報フォーラムアイ／地域別懇談会の状況報告
平成１５年　１月１５日	電子会議室／安心して暮らせるまち、市民にできること
３月２４日	多目的ホール／地域別構想（将来像・目標・構造）、全体構想（目標）
６月２８日	広報フォーラムアイ／全体構想・地域構想素案の中間報告
７月　７日	多目的ホール／全体構想・地域構想素案の中間報告
７月２４日	市民モニター／地域別構想（懇談会まとめ案）に対する意見収集
１０月２５日	広報特集号／全体構想・地域別構想の素案 市民モニター／地域別構想素案に対する意見収集
１１月　５日	都市マス説明会／全体構想・地域別構想の素案
１１月１５日	意見を述べる会（公聴会）の開催

※　ＨＰ（ホームページ）は平成１４年６月以降、策定調整委員会及び地域別市民懇談会の開催にあわせて検討内容を掲載してきました。

※　なお、今までに寄せられました意見については「市民意見集」として別途まとめています。

4）市民モニター（合計１１８名：北東部２８名、北西部３２名、中部２１名、南部３７名）

都市計画マスタープランを検討する際の資料「まちのデータ集」「地域別ハンドブック」の作成段階から意見を求め、地域別構想素案についても意見を頂きました。

5）子供の意見

市内の小学校に「未来の市川　こんなまちにしたい、こんなまちに住みたい」をテーマとした作文や絵の協力を頂きました。（作文：２０６点、絵：１８７点）

作品応募校：大町小学校、大野小学校、中山小学校、中国分小学校、百合台小学校、
市川小学校、宮田小学校、鬼高小学校、新浜小学校、新井小学校

6）まちづくり講演会・説明会の状況

○まちづくり講演会

開催日時：平成１４年1月２３日　午後6時２０分から8時
開催場所：市川市文化会館小ホール
講　　演：「豊かなまちづくりへのヒント」千葉商大学助教授　宮崎　緑
説　　明：「市川市都市計画マスタープランについて」都市計画課長

○説明会

開催日時：平成１５年１１月5日　午後6時から8時
開催場所：市役所第５委員会室
説　　明：「全体構想・地域別構想の素案について」
出席者　：市民　２５名

7）意見を述べる会（公聴会）の状況

開催日時：平成１５年１１月１５日　午前１０時から１２時
開催場所：市役所第５委員会室
公述者：6名、　傍聴人：１０名、　市役所：１１名、　事務局：5名

8）都市計画審議会への報告状況

第1回	平成１４年　5月２８日	策定方針
第2回	平成１４年１０月　7日	地域別市民懇談会の状況
第3回	平成１５年　2月　3日	全体／目標、地域／市民懇談会の状況
第4回	平成１５年　7月２９日	全体／将来都市構造、地域／将来像、目標、構造等
第5回	平成１５年　9月３０日	全体／整備方針等、地域／整備方針等
第6回	平成１６年　1月２９日	市川市都市計画マスタープラン案の諮問・答申

平成 １６年　１月　１４日

市川市都市計画審議会
会 長　黒 川　洸　様

市川市長　　千　葉　光　行

市町村の都市計画に関する基本的な方針の策定について（諮問）

このことについて、都市計画法第１８条の２の規定に基づき、別紙のとおり策定いたしたく、貴審議会に諮問いたします。

平成１６年 ２月　４日

市川市長　千　葉　光　行　様

市 川 市 都 市 計 画 審 議 会
会　　長　　黒　　川　　洸

市町村の都市計画に関する基本的な方針の策定について（答申）

平成１６年１月１４日付け、市川第２００４０１０９－００９１号で諮問のありましたこのことについては、適当と認めます。

なお、当該方針の推進にあたっては、次のことに十分な配慮を望みます。

記

１．市川市は、古い歴史を持ち、緑・畑・海等の自然環境に恵まれ、多様性に富んだ都市であることから、これらの地域特性を活かし、個性あるまちづくりに努めること。
２．本方針の策定手法は、従来に無い市民参加の取り組みといえる。その体制や経験を活かして、協働によるまちづくりに、努めること。
３．住工混在の土地利用が存続する地域においては、相互の環境に配慮し、混在による課題解決に向け、協議・検討に努めること。

2. 策定調整委員会・地域別市民懇談会　名簿

1）策定調整委員会の委員は次のとおりです。

氏　　名	役　　職　　名	備　　考
【会　　長】 大村　謙二郎	筑波大学教授	
【副 会 長】 川口　有一郎	明海大学教授	南部地域　　座長
川岸　梅和	日本大学教授	中部地域　　座長
山口　徹	千葉商科大学助教授	北西部地域　座長
山崎　誠子	武蔵工業大学講師	北東部地域　座長
岡野谷　藤郎	自治会連合会推薦	北東部地域
藤城　権司	自治会連合会推薦	北西部地域
福田　七郎	自治会連合会推薦	中部地域
松沢　文治	自治会連合会推薦	南部地域
大野原　正之	市民（北東部地域）	一般公募
佐々木　貢二	市民（北西部地域）	〃
大内　圭二	市民（中部地域）	〃
古井　利哉	市民（南部地域）	〃
板橋　和一郎	市川市農業協同組合　企画部長	農業関係団体推薦
宮崎　太三郎	南行徳漁業協同組合　専務理事	漁業関係団体推薦
吉田　教明	市川商工会議所　理事	商工業関係団体推薦
本島　彰	市川市建設局長	

（敬称略）

※　役職名は、平成 15 年時点のものです。

２）地域別市民懇談会の会員は次のとおりです。（五十音順、敬称略）

○北東部地域　（２０名）

山崎誠子（座長）、石坂勝信、伊藤卓爾、大河内英夫、岡崎雅英、岡野谷藤郎、川上幸延、栗山善夫、佐藤真由美、志賀　薫、高橋　聡、鳥居雪子、西村清、番匠和子、堀田悦子、森角武久、横山孝仁、米沢幸枝、渡辺克巳、他１名

○北西部地域　（２２名）

山口徹（座長）、伊佐由美子、出穂孝之、岩崎涼子、井上喜久男、大越瑞世、小川美由紀、加藤誠八、加藤　泰、川崎　勲、小平ゆき、小林喜世志、小林慶久、佐藤正男、介川武夫、田辺保衛、谷口孝夫、千葉貞夫、長井由公子、長澤一穂、山田照雄、亘理　篤

○中部地域　（１９名）

川岸梅和（座長）、五十嵐正、近江利雄、荻原幸雄、小沢智二、金子博彰、狩野　裕、川口　勲、櫻橋　稔、佐藤静子、東條三枝子、冨永　滋、中村聡夫、西村正次郎、松本恒夫、梁川幸作、山田龍太郎、湯浅起市郎、他１名

○南部地域　（２０名）

川口有一郎（座長）、石黒永二、宇山尚仁、遠藤敏明、大塚チヅ子、大関　朗、小川　栄、奥田千城、加地　弘、春日　仁、神長正夫、草木　宏、小板橋裕一、小塚義雄、清水恒信、丹藤　翠、伝田和幸、長谷川長二郎、藤樫健二、本橋　弘

3. 市川市都市計画マスタープラン策定調整委員会設置要綱

（設置）
第１条　都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１８条の２第１項に規定する市町村が定める都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）の策定について、市内の各地域から提案された意見について多様な観点から検討及び調整を行うため、本市に市川市都市計画マスタープラン策定調整委員会（以下「策定調整委員会」という。）を置く。
（任務）
第２条　策定調整委員会は、市内の各地域から提案された意見について検討及び調整を行い、都市計画マスタープランの案を作成するものとする。
（組織）
第３条　策定調整委員会は、委員１８名以下で組織する。
（委員）
第４条　委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
⑴　学識経験のある者
⑵　関係行政機関の職員
⑶　農業、商業、工業又は漁業団体に属する者
⑷　市民
２　委員の任期は、委嘱された日から都市計画マスタープランの案の作成が完了する日までとする。
（会長及び副会長）
第５条　策定調整委員会に会長及び副会長を置く。
２　会長及び副会長は、学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから定める。
３　会長は、会務を統理し、策定調整委員会を代表する。
４　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長の職務を代理する。
（会議）
第６条　策定調整委員会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、議長となる。
２　会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
３　会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
４　会議が終了したときは、会長は、速やかに、その結果を市長に報告しなければならない。
（意見の聴取）
第７条　会長は、必要と認めるときは、会議に市の職員その他委員以外の者の出席を求め、意見を聴取することができる。
（事務）
第８条　策定調整委員会の事務は、建設局都市計画部都市計画課において処理する。
（委任）
第９条　この要綱に定めるもののほか、策定調整委員会の運営その他必要な事項は、策定調整委員会が市長の同意を得て定める。

附　則

この要綱は、平成１４年４月２５日から施行する。

4. 用語集

アクセス（道路）
ある場所への出入りや到達するための手段（道路）のこと。

一時避難場所
最初に避難し、災害状況の確認をするとともに、情報を得る一時的な避難や集合待機場所のこと。一般的に学校や公園を設定する。

雨水の活用（雨水利用システム）
雨水を専用のタンクに貯留し、様々な用途（水撒きなどの雑用水や非常用生活水など）に再利用する仕組みのこと。

屋上緑化
身近な「緑」を創出するために建物の屋上等に植栽すること。屋根の断熱性能が高まり、省エネルギー効果や都市における気温低減効果がある。

ＮＰＯ（民間非営利団体）
営利を目的とせずに、教育･福祉･環境保全・まちづくり等の公益的な活動を行う民間団体のこと。

延焼遮断（帯）
道路や河川、鉄道、公園等を活用して市街地の火災の延焼を防止する役割を担うもののこと。また、必要に応じてその周辺の建物等を不燃化して遮断帯とすること。

オープンスペース
公園、広場、河川敷、農地等の建物の無い開放的な空間のこと。避難場所や延焼遮断等、防災上の役割も担う。

外かん道路の環境保全空間
外かん道路一般部（国道 298 号）の両側に設けられる植樹帯・自転車歩行者道・サービス道路からなる幅約 16mの空間のこと。

カー・シェアリング
駐車場不足、交通渋滞、環境問題等の改善を図るために、１台、または数台の車を複数の人や世帯が共同で保有し、必要に応じて利用しあうこと。

緩衝緑地
自動車交通の排気ガスや工場の操業による騒音等の影響を和らげることを目的に設ける植樹帯等の施設のこと。

北千葉道路
外かん道路から千葉ニュータウンを経て、成田空港へアクセスするための都市計画決定された道路のこと。

基盤施設
道路、公園、下水道等、日常生活に必要な公共施設のこと

狭隘（きょうあい）道路

道幅が狭く、緊急車両の通行や防災面に支障となる４ｍに満たない道路のこと。

行徳近郊緑地特別保全地区

良好な自然環境を有し、動植物の生息地等として、また、周辺住民の健全な生活環境を確保するために、昭和 45 年８月に都市緑地保全法に基づき、指定された宮内庁新浜鴨場と周辺緑地及び水辺を含む 83 ヘクタールの緑地のこと。

区域区分

無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止や計画的な公共施設整備による良好な市街地を形成するために、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めること。

景観ガイドライン

良好な景観形成を目的に、建築物等の形態や意匠等を規制、誘導するための指針のこと。

景観に関する条例

都市の特性を活かした景観まちづくりに市民と協働で取組むための理念やルール、また、建築物等に対する規制・誘導等に関する取組みを定めたもののこと。

建築協定

住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することを目的に、一定区域の住民全員の合意により、建築基準法による認可を得て締結する、敷地規模や建物の用途、構造、形態等に関するルールを定める制度のこと。

広域避難場所

地震等の大規模災害に伴う二次災害を回避するための安全な場所、または被災者の救援等を行う場所のこと。

公共用水域

生活水や事業用水及びレクリエーション等に利用される河川、湖沼、沿岸海域等のこと。

交通結節点

鉄道やバス、タクシー等の複数の交通機関が集まり、相互乗換えや連絡等が円滑に行える場所のこと。

交通バリアフリー法

高齢者や障害者等が公共交通機関を使用する際の移動の利便性や安全性の向上を図ることを目的とする法律のこと。（平成 12 年５月制定）

コージェネレーションシステム

燃焼により発生する発電エネルギーのうち、廃熱となる部分を冷暖房や温水等の供給に活用する仕組みのこと。

コミュニティ

共通の目標や関心事に基づく、相互に信頼感のある住民の組織、または、これにより成り立つ地域社会のこと。テーマ型のコミュニティや自治会・町内会等の一定の範囲を基本とする地域コミュニティがある。

コミュニティバス

交通不便地区や高齢者等の日常行動を支援するために、小回りのきく小型バスを用いてきめ細かなサービスを行う地域密着型のバスのこと。

里　　山

古くから人々の生活に深く関わりながら、維持されてきた、樹林地や草地、水辺等の一体をいう。

サイン

公共施設や歴史・文化的な施設等をわかりやすく紹介するとともに、施設利用者への道案内となるもののこと。

市街化区域、市街化調整区域

市街化区域は、都市の発展動向を考え合わせて市街地として積極的に整備する区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域のことで、都市計画に定められるもの。

市街地再開発事業

既成市街地において、建築物や公共施設等を一体的に再整備し、土地を有効活用して都市機能の更新を図り、公共の福祉に資することを目的とする都市再開発法に基づく事業のこと。本市では、市川駅南口地区（市施行）と本八幡駅北口地区（組合施行）を進めている。

事業者

市の産業を支える商業や工業主、また専門的な知識を有している企業等、市内で事業展開している者の総称。

資源循環

資源の枯渇や環境汚染に対処するため、不用物の発生減に努め、発生した不用物は再生・再利用を図る等、一度使用したものを繰り返し使用して環境への影響を抑制する仕組みのこと。また、雨水や排水利用などの水の再利用を図ること。

修景施設

ストリートファニチャーを参照。

住環境

「住む」という視点から見た道路や公園等の充足、または整備状況、さらに、日照・通風など、住居を取り巻く環境のこと。

省エネルギー

建物の気密性や断熱性を高めることで、冷暖房の効率を上げるなど、効率的なエネルギーの使い方により、少ない消費量で同じ効果を得るように努め、総消費量の抑制を図ること。

少子高齢化

出生率の低下による子供数の低下現象を少子化といい、また、人口に対する高齢者数の割合が増加する現象を高齢化という。出生率低下が高齢化の一因であるということから、少子高齢化という使い方をしている。

情報提供システム

道路の混雑状況や駐車場の利用状況、また市内のイベントや公共施設の地理情報などを通信機能を活用して提供する仕組みのこと。

情報ネットワーク

コンピューター等を利用した様々な情報の提供や相互利用を可能とする伝達網のこと。

シンボルロード

並木の形成、幅広い歩道整備、電線類の地中化、テーマに沿った街並み形成など、地域、あるいは地区の象徴となる道のこと。

ストリートファニチャー

街灯、ベンチ、案内板、彫刻、噴水など、街路に設置される物の総称であり、空間に潤いを与え、快適な歩行空間を創出するもののこと。

スーパー堤防（高規格堤防）

河川の氾濫による甚大な被害を予防するため、後背地の市街地整備（盛土）と合わせて構築される従来型より幅が広く厚みがある安全性の高い堤防のこと。後背地との一体的な整備により親水性の確保や良好な空間形成に効果がある。

生産緑地

市街化区域内において、農地の適正な保全と災害の防止や都市環境の保全などを目的に、都市計画法に基づき指定される農地のこと。指定後は一定期間、農地として管理することを義務付けられる。

総合計画

長期的な将来展望に基づき、市政運営を総合的・計画的に進めるための根幹となる計画で、行政の各分野における計画や事業展開の指針になるとともに、市民と行政の共通の将来目標となるもの。

総合設計制度

敷地内に広場や歩道など、公開の空地を確保した計画で、交通・安全・防火上、及び衛生上支障なく、周辺の市街地環境に貢献すると認められた建築計画において、容積率や高さの緩和が可能になる建築基準法に基づく制度のこと。

た 行

耐火・不燃化

市街地における火災の危険を防ぐために、都市計画法に基づき、防火地域・準防火地域を定める。防火地域は主として商業地等で建築物の密集した火災危険率の高い市街地について指定され、準防火地域は防火地域に準ずる地域について指定される。それぞれの地域に指定されると、建築物の構造（耐火構造、防火構造など）や防火設備に一定の制限が課せられる。

太陽エネルギー等（自然エネルギー）

光や熱、風、水、波などを利用して生み出されるエネルギーのこと。

第二湾岸道路

東京湾岸地域の主要都市を結ぶとともに、首都圏における放射及び環状道路の役割を担うための自動車専用道路のこと。正式名称は「第二東京湾岸道路」。

耐火性等の推進（耐火建築物）

建築物の壁・柱・はり・屋根等を鉄筋コンクリート等の耐火構造とし、窓等の開口部に防火シャッター等を設けた建築物のこと。

宅地開発に関する条例等

本市で制定している宅地開発に関する条例としては、「開発許可の基準について」「宅地開発事業における手続きや公共施設等の整備の基準について」「工業地域等における大型マンション等の建築に係る手続について」「中高層建築物の建築に係る紛争予防と調整について」などがある。

多自然型の水辺環境整備
生物の生息・生育環境に配慮するために自然材料（石材、木材、植物）を用いた河川整備等のこと。

東京１０号線延伸
都営地下鉄新宿線（東京 10 号線）を、本八幡から新鎌ケ谷間について延伸する計画のこと。現在、千葉県、鎌ケ谷市とともに調査検討を進めている。

地区計画
地区の特色を活かしたきめ細かなまちづくりを行うために、住民合意のもとに建築物等の用途・形態・意匠、垣・さく等の構造等を定める都市計画法に基づく制度のこと。本市では、堀之内地区や妙典地区など 11 地区を定めている。

鳥獣保護区
野鳥等の保護や狩猟の適正化、生物の多様化の確保、及び生活環境の保全を図るため、国又は県が指定した区域のこと。本市では行徳鳥獣保護区（56ｈａ）が設けられている。

調節池
河川沿いの低地などに人工的な池を設け、大雨の際に、河川の流量を調節する施設のこと

辻広場
ポケットパークを参照。

低床（リフト付き）バス
バスの床を低くし、道路との段差を少なくし、高齢者や障害者等、誰もが乗降しやすい構造としたバス。また、昇降用リフトやスロープを装備しているバスのこと。

土地の高度利用
都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために、土地を複合的に利用し、有効に活用すること。

土地利用転換
社会経済情勢等の変化に伴い、大型の事業所用地がマンション用地に変わるなど、従来と異なる土地利用を行うこと。

農業振興地域
農業の健全な発展と長期にわたり農業の振興を図るために指定する区域のこと。

バスベイ
歩行者の安全性や交通の円滑性を図るために、車道の一部を歩道側に広げたバスの停車場所のこと。

バリアフリー
高齢者や障害者が生活していく上で障害となるものを取り除くこと。

ヒートアイランド現象
コンクリートやアスファルトによる熱放射や空調設備の排熱などにより、都市部の気温が郊外より高くなる現象のこと。

風致地区
都市における良好な自然的景観（都市の風致）を維持するために、都市計画法に基づき指定する地区のこと。

壁面後退
良好な街並み景観の整備や安全な歩行者空間の確保等を目的として、道路や隣地との境界線から建築物の外壁まで一定の距離を保つこと。制限については、地区計画や建築協定などにより定める。

壁面緑化
「緑」を創出するために、フラワーポットや花壇などを設置すること。また、外壁を蔦（つた）等で覆うこと。

防災拠点
災害時における活動拠点であり、医療救護所、備蓄倉庫、消防機能等を備えた避難場所となる広い公園や施設のこと。

歩車共存
歩行者・自転車と自動車の安全な通行を相互に確保すること。

保存樹林
「都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律」に基づき、市長が指定する樹木や樹林のこと。所有者は、保存樹木や保存樹林について、枯損の防止など保存に努める義務を負う。

ポケットパーク
ポケットほどの小さな公園という意味で、潤いや休息のためにビル街や住宅街の一画、また歩道の一部等に整備した小さな公園や緑地のこと。

ボンエルフ
道路の車道部分を屈曲させたり、ハンプ（凹凸）をつけるなど車の速度を抑える手法を取り入れた、歩車共存道路のこと。

モニュメント
修景施設の一つで、施設や地域のシンボル（記念として建てられる建造物や記念碑・記念像）となるもののこと。

ユニバーサルデザイン
特定の人を対象とせず、誰もが無理なく利用できるデザインのこと。

ライフ・ステージ
乳幼児期、学齢期・少年期、青年期、壮年期、老年期など、生涯の各時期のこと。

ライフライン
電気、ガス、上下水道、電話等、都市生活や都市活動を支えるために地域にはりめぐらされている供給処理施設や情報通信施設のこと。

緑地協定
緑豊かな市街地の形成を図るために、地域住民の自主的な意思により都市緑地保全法に基づき、一定のルールを定めて緑化を推進する制度のこと。

緑地保全地区
都市の緑地を保全するために、無秩序な市街化の防止効果、または神社・寺院等と結びついて伝統的・文化的意義を有す

るものなどを対象に、都市緑地保全法に基づき指定する地区のこと。

リサイクル

資源の有効活用と廃棄物の削減を目指すために、使用済み製品、容器、廃棄物のうち、有用なものを再使用することや、新たな製品の原材料として使用すること。

レンタサイクルシステム

放置自転車の解消等のために、駅などに共有の貸し自転車を設け、朝夕は通勤・通学、昼間は駅から市内を利用する人に貸し出す仕組みのこと。

注意：この用語集は本市の都市計画マスタープラン用に要約しています。

市川市都市計画マスタープラン

策　定　日／平成１６年３月３１日
企画・編集／市川市建設局都市計画部都市計画課
発　行　者／市川市
〒272-8501
千葉県市川市八幡１丁目１番１号
TEL：047-334-1111（代表）
http://www.city.ichikawa.lg.jp

70
聞こえますか…未来の足音