

市川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(千葉県決定)の変更について(報告)

【資料】

資料 1 都市計画区域マスタープランの変更(千葉県決定)について

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1) 都市計画区域マスタープランとは | 1 ページ |
| 2) 現行計画の内容 | 1 ページ |
| 3) 都市計画見直しの基本方針 | 2 ページ |
| 4) 見直しスケジュール | 2 ページ |

資料 2 市川都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(現行計画)

資料 3 都市計画見直しの基本方針(千葉県都市計画課)

都市計画区域マスタープランの変更（千葉県決定）について

1. 都市計画区域マスタープランとは

都市計画区域マスタープラン（県）（以下「区域マス」という。）は、正式には「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」といい、都市計画法第6条の2に規定されています。

この区域マスは、千葉県が広域的観点から区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）を初めとする都市計画の基本的な方針を定めるものです。

本市の都市計画（用途地域、都市施設、市街地開発事業 等）は、この区域マスに即して決定するものとされています。

このことから、区域マスの見直しにあたっては市町村の意見を踏まえる必要があり、本市からの見直し原案の申し出を受け、千葉県が変更手続きを行うものです。

都市計画区域
マスタープラン
（県）※

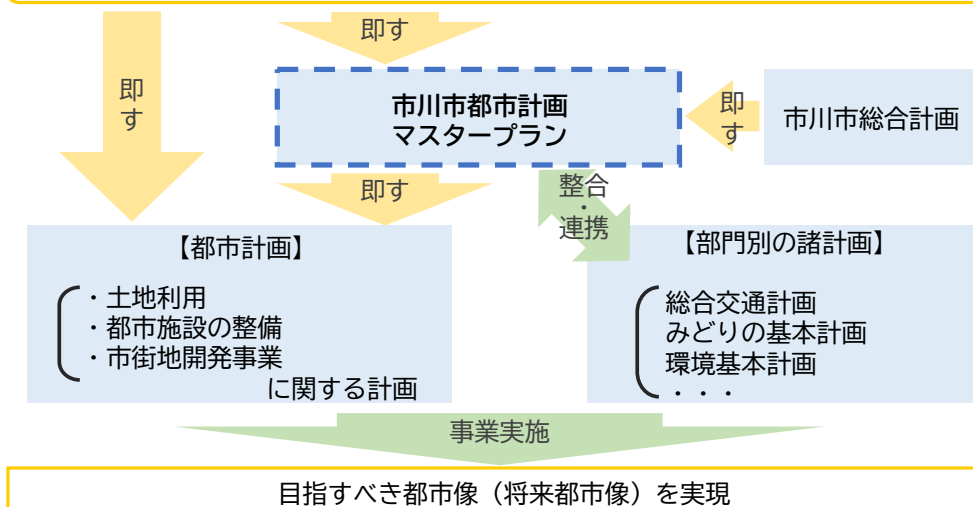
都市計画区域ごとにその都市計画の目標等の基本方針を示すもの。
市川市は市域が都市計画区域となっている。
（都市計画法第6条の2）

整合・連携

都市再開発の方針
（県）※

都市計画区域マスタープランと整合を図りつつ、市街地再開発事業等による市街地の再整備について、より具体的な方針として示すもの。
（都市再開発法第2条の3）

※千葉県が定める計画だが、市で案を作成し千葉県に申し出を行う。（都市計画法第15条の2①）



【関連計画の計画体系】

2. 現行計画の内容

区域区分の決定方針

➤ スプロール開発防止や人口密度維持のため、今後も区域区分を継続する。

都市計画区域 5,639ha（※市全域）

↳ 市街化区域 3,984ha（既成市街地及び優先的・計画的に市街化を図る区域）

↳ 市街化調整区域 1,655ha（市街化を抑制する区域）

主要な都市計画の方針

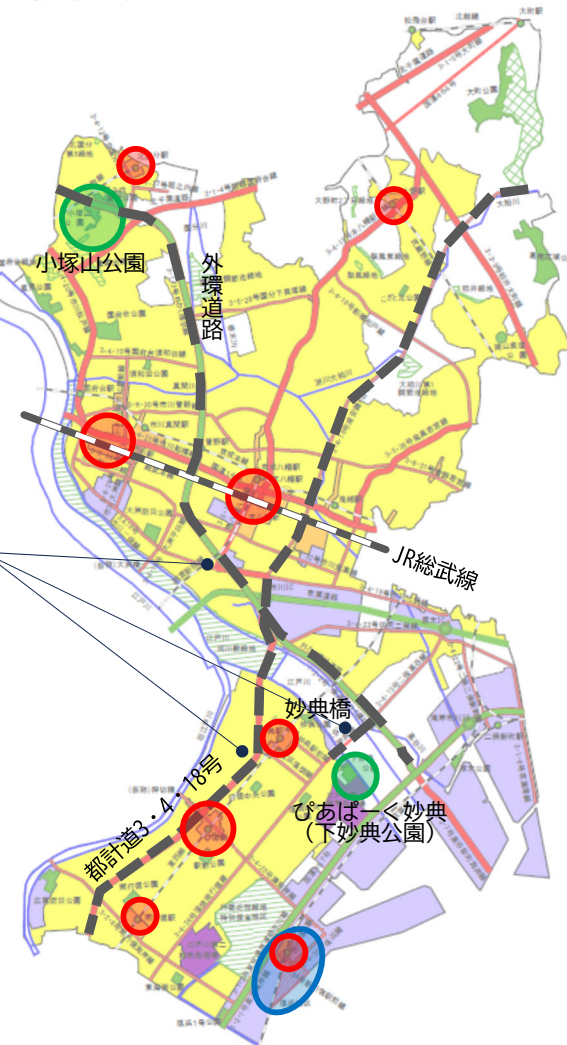
鉄道駅周辺を拠点として、住宅・都市機能を集積し、集約型の都市構造の実現を図る

塩浜地区は、既存工場の操業動向を踏まえつつ、海辺の環境を活かして土地利用転換を促進する

広域通過交通と地域内交通との分離を図り、効率の良い道路ネットワークの実現に努める

大規模な公園緑地等による「緑の拠点」と河川等による「緑の軸」を骨格として、緑のネットワークをつくりだす

汚水については江戸川左岸流域下水道幹線の整備を進めるとともに、未整備地区の早急な整備を進める



3. 都市計画見直しの基本方針（R6.3 千葉県都市計画課）

千葉県全域を対象として、広域的な視点から、今後の都市づくりの目標と方向性を示した「千葉県都市づくりビジョン」が令和5年6月に策定されました。

今回の見直しにあたっては、この都市づくりビジョンを踏まえ、広域的な視点による都市計画の見直しに係る5つの基本的な考え方が示されています。

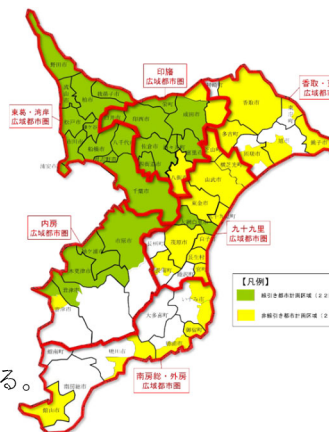
①広域的な視点に立ったマスタープランの策定

背景

➤生活圏・経済活動の拡大

目的

➤市町村の枠を超えた広域
マスタープランに拠点等
を位置づけることで、合
理的な土地利用誘導を図る。



②人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

背景

➤人口減少等に起因する
都市経営のひっ迫化、
環境負荷の増加



目的

➤公共交通等と連携したコンパクトで持続可能な都市構造を構築する。

③社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

背景

➤広域幹線道路の整備進展等



目的

➤社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな都市機能誘導により、地域振興を図る。

④激甚化・頻発化する自然災害への対応

背景

➤自然災害の激甚化
・頻発化



目的

➤災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の
規制・誘導や市街地整備を図る。

⑤自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

背景

➤グリーンインフラの
価値観の見直し



目的

➤ 防災・減災やカーボンニュートラルの実現、ウォークアブルな生活環境の形成に向け、グリーンインフラの整備・保全を図る。

4. 見直しスケジュール

	R 6年度												R 7年度（詳細は未定）											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
千葉県								随時ヒアリング			●			→				→			●			●
											原案申し出		案の概要縦覧					案縦覧			県都計審			告示
市川市	→							原案閲覧	→		●			→				→						
	原案作成							・説明会		原案確定														
市都計審				●			●			●						●		●						
				報告 1			報告 2			報告 3						報告 4		諮問						

市川都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 2 8 年 3 月 4 日

千 葉 県

市川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
①千葉県の基本理念	1
②本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	2
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	3
1) 区域区分の決定の有無	3
2) 区域区分の方針	3
①おおむねの人口	3
②産業の規模	4
③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
1) 都市づくりの基本方針	5
①集約型都市構造に関する方針	5
②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	5
③都市の防災及び減災に関する方針	5
④低炭素型都市づくりに関する方針	5
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
①主要用途の配置の方針	6
②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	8
③市街地における住宅建設の方針	8
④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	9
⑤市街化調整区域の土地利用の方針	10
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	11
①交通施設の都市計画の決定の方針	11
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	14
③その他の都市施設の都市計画の決定の方針	16
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	17
①主要な市街地開発事業の決定の方針	17
②市街地整備の目標	17
5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	18
①基本方針	18
②主要な緑地の配置の方針	18
③実現のための具体の都市計画制度の方針	19
④主要な緑地の確保目標	20

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等の、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園などのオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

②本区域の基本理念

本区域は千葉県の北西部に位置し、北は松戸市、東は船橋市及び鎌ケ谷市、南は浦安市及び東京湾に接し、西は江戸川を隔てて、東京都江戸川区及び葛飾区と相對しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。

昭和9年に市川、八幡、中山の3町と国分村の合併により、千葉県下で3番目、全国で122番目の市として誕生し、その後、同24年に大柏村、30年に行徳町、31年に南行徳町と合併した。

地形は、北部一帯に小高い台地が形成され、南部にかけて緩やかに傾斜しているが、おおむね平坦であり、下総台地の香り高い松の緑を背景に、住民と共に守り育ててきた優れた自然環境の中で成長してきた。

一方、都心から20km圏内に区域全体が含まれるという立地にあることから、昭和30年代の高度経済成長と首都東京を中心とした市街地の急激な外延化に伴い、近郊住宅都市として急速に発展してきたため、今後は、東京と千葉を結ぶ主要な交通軸上に位置する中核の都市として、地域の特性を活かした活力ある都市づくりが期待されている。

しかし、市街化が急速に発展してきたことから、都市基盤の整備及び密集市街地の改善、並びに都市全体の防災性の向上及び都市活動に起因する環境負荷

の低減など、都市づくりの課題を抱えている。

また、将来の人口減少や更なる少子高齢化の進展により、今まで以上に効率的な行政サービスを提供するために、都市拠点や地域拠点等への一層の機能集積を図るとともに、子育て世代や高齢者等にとっても、安心・安全な居住環境の整備、防犯やユニバーサルデザイン、景観に配慮したまちづくりを推進することが求められている。これらの社会情勢の変化や、それに伴い多様化する住民ニーズに対応するため、「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る。

さらに、都市防災面においては、都市計画道路の整備により、災害発生時に広域避難場所へ円滑に誘導する避難路の機能を確保するとともに、首都圏において整備が進められている高規格幹線道路等とのネットワークを形成し、物資や緊急輸送の道路を確保するなど広域交通機能と一体となった防災性の向上が必要となっている。

このような地域特性を踏まえて、「人間尊重」、「自然との共生」、「協働による創造」を基本理念とし、「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」という将来都市像の実現に向けて、「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」、「歴史・文化・自然を活かし潤いと安らぎのある都市づくり」、「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」、「市民・事業者、行政の協働によるまちづくり」という都市づくりの目標を定めて都市整備を進めるものとする。

2) 地域毎の市街地像

北部の農地については、豊かな自然環境を育むまちづくりを目指して、農業振興及びコミュニティの振興を図る場（市民農園や観光農園など）としての利用を進めるなど、その保全と活用を図る。

首都圏の中でも数少ない「自然・歴史・文化」を有する北部地域については、緑あふれる魅力ある質の高い居住環境を維持するとともに、誰もが健康で、安全に安心して暮らせる、医療・福祉・生涯学習機能等の充実したコンパクトな住宅市街地の形成を図る。

歴史的な建築物やまちなみが残る東日本旅客鉄道総武本線（以下、「総武本線」という。）以北や旧行徳地区については、その良好な景観の保全と活用を図り、伝統あるまちづくりを進める。

昭和30年代から住宅地として市街化が進行した総武本線南部地区及び昭和50年代を中心に土地区画整理事業により市街化が進行した行徳地区については、防災性の向上を図るとともに、良好な景観の形成や緑地空間の確保など、市街地のイメージを向上し、幅広い世代の人々が満足できる都市型の居住環境の整備を図る。また、併せて、高齢化に対応する住宅の計画的な供給を誘導し、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した公共施設の整備を推進するなど、安全で安心な快適都市空間への再整備を進める。

総武本線や国道14号の周辺部は、都市における様々な活動の中心的な場所として、交通、商業・業務、文化・行政機能の充実を図るとともに、利便性の高い都市型住宅を拡充し、中心市街地の活性化を図る。

臨海部の工業地域については、工場移転・業種転換等の動きもあるが、広域交通網の結節点に位置するという優位性から、製造業や加工業等のこれまでの業種にこだわらない新産業の創造も見込めるため、今後とも産業振興地域、就業の場としての環境整備を進める。

塩浜地区については、三番瀬や行徳近郊緑地の自然環境に配慮しつつ、多様な都市機能が集まる新たな拠点を形成する市街地としての土地利用を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

首都圏整備法にもとづく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域は、東京に隣接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和30年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。

本区域においては、将来的には、人口密度の低下に伴い効率的な行政サービスや地域コミュニティの維持等における課題も予想される。今後も適正な人口密度を維持していくためには、主要駅周辺や地域拠点等を中心に商業・業務や医療・福祉、行政、居住等の複合的な機能の集積を図っていくことが必要である。また、都市農業の振興及び緑地の保全を図るうえで、北部に広がる果樹園等の優良農地や樹林地の無秩序な市街化を防止する必要があることから、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約474千人	おおむね 472千人
市街化区域内人口	約455千人	おおむね 454千人

※ なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

年 次 区 分		平成 2 2 年	平成 3 7 年
生産 規模	工業出荷額	約3,369億円	おおむね 5,530億円
	卸小売販売額	約6,231億円	おおむね 6,500億円
就業 構造	第一次産業	約1.2千人 (0.6%)	おおむね1.5 千人 (0.7%)
	第二次産業	約35.8千人 (17.6%)	おおむね44.8千人 (19.9%)
	第三次産業	約166.5 千人 (81.8%)	おおむね179.1千人 (79.5%)

※ なお、平成 3 7 年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 3 7 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 1 0 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

年 次	平成 3 7 年
市街化区域面積	おおむね 3,984 h a

(注) 市街化区域面積は、平成 3 7 年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①集約型都市構造に関する方針

本区域はこれまでも市川駅、本八幡駅及び行徳駅周辺を都市拠点、その他鉄道駅周辺を地域拠点とした街づくりを目指してきたが、今後も各拠点への居住機能や都市機能の集積を一層推進していく。

中でも、本区域北部の住宅市街地は、低層の戸建て住宅が広く立地しており、それを取り囲むように総武本線、東日本旅客鉄道武蔵野線（以下、「武蔵野線」という。）、京成電鉄京成本線（以下、「京成本線」という。）及び北総鉄道北総線（以下、「北総線」という。）が配置されている。鉄道駅周辺には生活利便施設等が集積しているものの、居住地からの徒歩圏に少ないという課題がある。

このため、新たな都市計画道路の整備やバス等の公共交通の充実により都市拠点や地域拠点へのアクセスを向上させ、また地域経済の活性化と利便性の向上を図るため、公共公益施設の統廃合や再配置等も検討し、各拠点における都市機能を充実させるとともに、店舗等日常生活に必要な機能の集積による生活拠点の形成を促進する。

また、駅周辺及び身近な生活拠点における生活に必要な都市機能の強化のため、

低未利用地の有効活用や既存ストックの活用などにより、高齢者の住宅や地域活動の拠点及び子育て施設の立地を促進する。

さらに、ユニバーサルデザインを取り入れたまちづくりを推進し、様々な人々が利用しやすい空間を形成することで、各拠点の都市機能の向上を図る。

②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

原木・高谷・二俣地区及び臨海部は、広域幹線道路の整備により、製造業から倉庫・物流業への産業構造の転換が進んでおり、今後、東京外かく環状道路の整備により、さらにこの傾向が進むと予想される。そこで、今後こうした産業構造の変化に対応し、工業・流通業務施設の集積を図る。

③都市の防災及び減災に関する方針

避難所や医療施設等を核とし、主要な避難路等のネットワークの構築を図るとともに、総武本線以南等に点在する木造密集市街地では建築物の耐震不燃化及び狭隘道路の拡幅整備等を併せて促進することにより、防災性の向上を図る。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めることとし、土砂災害警戒区域等の指定による建築行為等の抑制や、急傾斜地崩壊対策の推進、斜面林の保全、また避難体制の充実・強化を図る。

また、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

④低炭素型都市づくりに関する方針

都市活動に起因する環境負荷の低減を図るため、都市拠点や地域拠点においては生活利便施設が集積され、公共交通によってネットワーク化された集約型都市構造により、徒歩でも暮らしやすいまちづくりを進める。

さらに、市街地に残された緑地や農地の維持保全に努めるとともに、建築物の省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入を促進し、低炭素型都市づくりを促進する。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

ア. 本八幡駅周辺地区

現在、市役所等の官公庁施設、文化施設等が集積し、本区域の中心業務地を形成している。また、総武本線、京成本線及び都営地下鉄新宿線からなる交通結節点に位置していることから、今後、さらに業務機能の充実を図り、交通の利便性を活かした都市拠点として配置する。

イ. 行徳駅周辺地区

市役所支所等の官公庁施設、文化施設等が立地し、南部の中心的な業務地を形成している。今後、さらに業務機能及び文化施設の充実を図り、地域の顔となる都市拠点として配置する。

b 商業地

ア. 本八幡駅周辺地区

総武本線、京成本線及び都営地下鉄新宿線からなる交通結節点に位置し、利便性の高い地区であることから、今後、さらに商業機能の充実を図り、交通の利便性を活かした都市拠点として配置する。

イ. 鬼高商業文化拠点地区

総武本線、京成本線に至近であるほか都市計画道路に面しており、大型商業施設及び文化施設が立地し、本区域の中心的商業・文化ゾーンを形成している。今後、さらに商業機能の充実を図るとともに、より高次の文化拠点として配置する。

ウ. 市川駅周辺地区

総武本線の快速が停車するほか京成本線に至近であり、本区域の玄関口に位置する商業業務地を形成している。今後、さらに玄関口にふさわしい商業機能、サービス機能及び文化施設の充実を図り、文化的で豊かな生活を支える都市拠点として配置する。

エ. 行徳駅周辺地区

南部の中心的な商業地として、駅周辺に商業施設が集積している。今後、さらに商業機能の充実を図り、地域の顔となる都市拠点として配置する。

オ. 北総線、東京メトロ東西線、武蔵野線、東日本旅客鉄道京葉線及び京成本線の各駅周辺地区

駅を利用する地域住民の日常生活に必要な機能を賄うなど、日常生活の利便性や交流の場として商業・業務機能の充実を図り、地域生活の中心的な役割を担う地域拠点として配置する。

c 工業地

ア．臨海部の工業地

港湾機能と道路機能の交通条件に恵まれ、工業地として優れた立地条件を有しているため、今後も工業地として配置する。

また、現在整備が進んでいる広域交通網を活かし、産業構造の変化にも対応するため、流通業務との複合的な土地利用を誘導する。

イ．内陸部の工業地

京葉道路周辺は、交通条件を活かし、今後も工業の維持を図り、産業構造の変化に対応する活力ある工業拠点として配置する。

その他の工業地は、土地利用転換の動向及び基盤整備の状況に留意しながら、周辺と調和するような土地利用を誘導する。

d 流通業務地

ア．原木・高谷・二俣地区

東京湾岸道路と東京外かく環状道路との広域交通網の結節点という立地性を活かし、流通業務を中心とした調和のとれた複合的な土地利用を誘導する。

e 住宅地

ア．総武本線以北の地域・旧行徳地区

市街地の中に、自然的環境や歴史的資源を多く有する住宅地を形成している。今後も居住環境の維持・改善を図りつつ、これらの要素を活かした低層及び低中層を主とする住宅地として配置する。

イ．総武本線以南の地域

住工混在の課題解消や木造密集市街地の課題解消に努め、商業・業務と連携するなど利便性の高い中高層を主とする都市型住宅地として配置する。

ウ．行徳地区

住民の世代交代や住まい方の変化に対応した中高層を主とする都市型住宅地として配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア. 主要駅周辺に位置する業務地及び商業地

多くの人々が利用する交通結節点となる主要駅（市川駅、本八幡駅、行徳駅）及びその周辺は、市街地再開発事業等による商業・業務機能の充実と都市型住宅の整備を推進し、コンパクトな市街地を形成する都市拠点として、高密度利用を図る。

イ. その他の駅に位置する業務地及び商業地

地域住民が利用する鉄道駅周辺は、地域拠点として日常生活に必要な機能を集積し、高密度利用を図る。

b 住宅地

ア. おおむね京成本線以南の住宅地

一部に低層住宅地を残すなかで中高層化が進んでいる地区であり、都市基盤整備の水準を考慮しつつ、相互の居住環境の維持・改善に努め、高密度利用を図る。

イ. 北部地域の住宅地

ゆとりと潤いのある低層住宅地として、都市環境上必要な緑地等を保全しつつ、低密度利用を図る。

③市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

本区域の住宅事情は、持家の老朽化が進み、持家・借家共に住宅規模が小さく、地域差はあるが定住性が低いという傾向がある。また、高齢者に配慮した住宅整備、住宅に関する費用の軽減及び持家の取得・改善への支援について関心の高い世帯が多い。

さらに、近年においては省エネルギー等の環境に配慮した住宅整備にも関心が高まっている。

このため、住まいの質の向上、定住の促進、高齢者等にも安全・快適な居住環境の確保や防災性の高い住宅の建設を促進する必要がある。

本区域ではこのような状況を踏まえ、住宅、設備等の省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用、建築物の耐震不燃化、狭隘道路の解消等を進め、居住環境の向上を図る。

また、長寿社会に向けてすべての住民が人生設計やライフスタイルに応じた住まい方を選択できることにより、安全・快適で魅力的な生活を実現することを目指し、住宅市場全体を視野にいれ、福祉・医療施策等関連する分野との連携も強化しつつ住宅施策を推進するため、住宅建設の目標を次のとおりとする。

- ・千葉県住生活基本計画に定められた誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるよう努める。
- ・世帯の形成、住替え、建替え等による住宅需要を充足するため、空き家等の既存ストックの積極的な活用も含め、需要に見合った住宅の供給を図るものとする。

- ・災害に対する安全性の確保、通風、採光等の衛生上又は安全上支障のない水準の確保、騒音、振動、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、低水準の居住環境の解消及び良好な居住環境の確保に努めるものとする。

b 住宅建設のための施策の概要

本区域の住宅建設の目標を達成するため、次の施策の展開に努める。

- ・公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図る。また、公共賃貸住宅の老朽化が進んできていることを踏まえ、適切な維持管理に努める。
- ・計画的な住宅建設を居住環境整備として位置づけ、その推進を図るとともに低水準の居住環境を形成するおそれのある住宅建設については、開発許可制度の適切な運用により、その抑制に努めるものとする。
- ・密集市街地において、老朽化が進んできた建築物については、土地の集約を含めた共同化による建て替えを促進する。
- ・住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備を推進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保するものとする。
- ・災害に対する安全性を確保するために、建築物の耐震化を推進するとともに、狹隘道路の拡幅整備や、オープンスペースの確保を促進する。
- ・持続可能な都市基盤の実現のために、住宅用太陽光発電システム設置助成制度などを活用し、省エネルギー住宅の普及を促進する。

④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

本八幡駅及び市川駅周辺地区は、商業・業務機能の充実に併せて都心居住を誘導し、景観に配慮した快適で魅力と賑わいのある安全な都市空間の整備を図るため、都市基盤の整備と合わせて土地の高度利用を促進する。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

塩浜地区は、既存の工場等の操業動向を的確にとらえつつ、三番瀬などの自然環境との連続性をもった海と水に親しめるまちづくりや海辺の景観に配慮しながら、土地利用の転換を促進する。

また、総武本線沿線の住宅地に隣接する工業系用途地域は、既存の工場の操業動向を見極めつつ、土地利用の転換のある場合は、周辺的生活環境に配慮した土地利用を誘導し、整序を図る。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

旧行徳地区は旧来の古い市街地であり、道路等の基盤が整わない中に密集住宅地が形成されている。また、総武本線南側の市街地には、広範囲に密集市街地が点在する。これらの老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域においては、全域を景観法に基づく景観計画区域に指定し、地域の特性を活かした良好な景観形成を推進している。

総武本線以北の住宅市街地は、古くからある黒松の緑や歴史的な要素を有する住宅地として、その環境の維持・保全に努める。また、旧行徳地区は、寺社等の歴史的資源を活かした景観整備を進め、市街地環境の維持・保全を図る。

さらに、国府台地区をはじめとして、市街地内には多くの斜面樹林が残されているほか、中小河川はゆとりと潤いのある空間を形成していることから、これらの市街地内の自然緑地の積極的な保全・活用を図る。

また、国府台、八幡、法華経寺、梨風苑及び大町地区については、本区域らしい自然的環境及び景観を有する地区として今後も風致地区として維持する。

このほか、生産緑地地区に指定された区域についても、市街化区域内の緑地を構成する重要な地区として、保全を図る。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の北部には、下総台地上に市街化区域に囲まれた集団農地が分布する。これらは市街地に隣接した貴重な緑の空間であり、今後も農用地として保全する。

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

大柏川、国分川沿いの低地部は、河川改修等の治水対策事業を実施中であるため、当面市街化を抑制する。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

北部地区の緑地保全協定を締結している地区や行徳地区の近郊緑地特別保全地区、江戸川河川敷等は、自然環境の形成上、今後もこれらの保全・活用を図る。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域の北東部地域は、生活利便施設の集積や公共交通へのアクセス性が不十分であり、人口減少や超高齢化にあたって課題があるため、武蔵野線の新駅設置を視野に入れ、新たな拠点の形成を図る。

なお、千葉県全体で平成37年の人口フレームの一部が保留されている。

ついては、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は都心から20km圏に位置し、江戸川を隔てて東京都区部に接している。このため、千葉と東京を結ぶ主要幹線道路や鉄道のほとんどが本区域を貫通している。

鉄道交通は、総武本線をはじめとして7線が整備されているが、朝夕の混雑が著しい。

道路交通は、膨大な通過交通量及び国道14号と南北幹線道路のT字交差等による慢性的な交通渋滞により、市街地内の生活道路へ通過交通が混入し市民生活に大きな影響を及ぼしている。

また、唯一平面鉄道として供用している京成本線は、南北主要道路の円滑な交通処理の支障となっている。

このような状況を踏まえ、将来の交通需要に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
- ・市内幹線道路は、各々の機能に応じた道路の段階構成を確立するとともに、特に東京外かく環状道路や都市計画道路3・4・18号浦安鎌ヶ谷線といった南北道路網の整備と併せ江戸川架橋の整備を進める。
- ・京成本線とこれに交差する道路との立体交差化の検討を含め、本区域内での公共交通の利便性の向上と円滑な交通処理の実現に努める。
- ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、効率の良い道路ネットワークの実現に努める。
- ・公共交通の利用を促進するため、バスの利便性の向上を図ることとし、バスと鉄道との連絡強化、バス路線網に係る道路の整備やバスベ이의設置による定時性の確保及び運行情報の提供の充実等を促進する。
- ・駐車対策の確立を図るため、既存施設の有効利用、附置義務制度の活用及び駐車場経営者への助成制度等のソフト面の対策と、一時預かり駐車場等の一般公共の用に供される駐車場を整備するハード面の対策とを公民の役割分担を図りながら総合的に進める。
- ・市街地における安全で快適な歩行者・自転車空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の確保等の推進を図る。

なお、長期末着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.1km/km²(平成22年度末現在)が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【駐車場】

駐車場の整備については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、既成市街地の商業地や業務地及び駅周辺等駐車需要の高い地区について重点的に駐車場の整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道 路

本区域の道路の整備にあたっては、交通体系の整備の方針に基づき、幹線道路と生活道路との機能分担を積極的に進める。

特に国道14号を中心に形成されている本区域の中心市街地へ過度に集中する交通の混雑緩和を図るため、国道14号や北千葉道路等の東西軸及び東京外かく環状道路、都市計画道路3・4・18号浦安鎌ヶ谷線等の南北軸の道路網整備に努め、東京外かく環状道路に接続する道路や江戸川架橋の整備を進めるとともに、市街地の一体的な整備を図るため、京成本線とこれに交差する道路との立体交差化を検討していく。

また鉄道駅については、交通結節点としての機能の充実と利便性の向上を図るため、各駅前にふさわしい駅前広場及び駅前線の整備に努める。

イ. 鉄 道

京成本線とこれに交差する道路との立体交差化を検討、また、既存線については、バリアフリーに配慮した交通施設の整備を促進する。

また、北東部地域における新たな拠点の形成とともに、地域の交通拠点を担う武蔵野線新駅の設置に向けた条件整備を図る。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

駐車需要の集中が著しい駐車場整備地区（市川駅、本八幡駅、行徳駅、南行徳駅の各周辺地区）を中心に、不特定多数の一時的な駐車需要について、民間駐車場や公共施設の駐車場の活用などにより対応を図る。また、区域全域で、特定の建築物の駐車需要に対応する附置義務駐車場の整備を促進する。

・自転車駐車場

市内各駅広場に集中する放置自転車問題の対策を図るべく、官民協働で駐車需要に応じた自転車駐車場の整備を促進する。

ｃ．主要な施設の整備目標

おおむね１０年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・ 駅前広場・ 橋梁	・ 広域的連絡機能強化 - 都市計画道路 １・２・２号高速外かく環状線 - 都市計画道路 ３・１・２号東京湾岸道路市川線 - 都市計画道路 ３・１・３号外かく環状線 - 都市計画道路 ３・１・４号稲越国府台線 - 都市計画道路 ３・１・５号大町線 - 都市計画道路 ３・３・９号柏井大町線 ・ 中心地区の関連交通機能の向上 - 都市計画道路 ３・５・２６号鬼高若宮線 - 都市計画道路 ３・４・１５号本八幡駅前線 ・ 駅周辺の交通機能の向上 - 都市計画道路 ３・６・２９号市川大洲線 - 都市計画道路 ３・４・３４号新行徳駅前線 ・ 市内各拠点の連絡強化 - 都市計画道路 ３・４・１２号北国分線 - 都市計画道路 ３・４・１３号二俣高谷線 - 都市計画道路 ３・４・１４号大洲平田線 - 都市計画道路 ３・４・１８号浦安鎌ヶ谷線 - 都市計画道路 ３・４・１９号市川二俣線 - 都市計画道路 ３・４・２１号市川船橋線 - 都市計画道路 ３・４・２３号田尻二俣線 - 都市計画道路 ３・５・２８号国分下貝塚線 - 都市計画道路 ３・６・３０号市川菅野線 - 都市計画道路 ３・６・３１号菅野若宮線 - 都市計画道路 ３・６・３２号市川鬼高線 ・ 橋 梁 - 行徳橋 (仮称) 妙典橋 - 都市計画道路 ３・４・１４号大洲平田線 (仮称) 大洲橋 - 都市計画道路 ３・４・２５号湊海岸線 (仮称) 押切橋

(注) おおむね１０年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域では、上位計画である東京湾流域別下水道整備総合計画及び江戸川左岸流域下水道計画に基づく流域関連公共下水道及び単独公共下水道の整備を推進し、下水道処理区域の拡大や水洗化の促進を図ってきた。

今後はさらに、近年頻発する局地的な豪雨や急増する老朽化施設、大規模地震などの様々な課題に対応すべく、効果的かつ効率的な公共下水道整備を進めていく。

【河 川】

本区域の河川は、一級河川江戸川、旧江戸川、真間川、国分川、春木川、大柏川、派川大柏川、秣川、高谷川の9河川であり、これらの河川は、本区域の雨水排除の重要な役割を果している。

しかし、都市化の進展により治水安全度が低下していることから、河川改修を積極的に推進すると同時に山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の保有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置による流出抑制策など水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ、河川に対する流出量の軽減や平常時の河川の水量確保に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき施設の整備を進め、目標年次の平成37年には曾谷・国分地区を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。

さらに、おおむね20年後には市街化区域全域の処理が可能となるような水準を目標とする。

また、目標年次の平成37年には市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区において、治水上の安全性を確保できるような水準を目標とする。

【河 川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は、分流式の江戸川左岸流域下水道並びに江戸川左岸流域関連公共下水道及び、合流式（一部分流）の単独公共下水道として整備を進める。

汚水については、江戸川左岸流域下水道の市川幹線、松戸幹線の整備を進めるとともに江戸川左岸流域関連公共下水道の事業認可区域内の未整備地区の早急な整備、及び単独公共下水道西浦処理区の整備を進め、さらに市川幹線、松戸幹線の整備の進捗にあわせて認可区域を拡大しながら面整備を推進する。

合流式下水道として整備が完了している菅野処理区については、施設の老朽化対策を推進する。

なお、雨水については、市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区を中心に整備を進める。

また、河川改修事業に合わせ、市街地の内水排除事業として主要幹線排水路及び排水機場の整備に努める。

イ. 河 川

本区域のうち、真間川水系にかかる流域については、真間川流域整備計画の対象区域になっており、当計画に合わせた治水上の対策を積極的に行うものとする。

特に総合治水対策特定河川事業及び都市基盤河川改修事業で実施中の春木川や大柏川をはじめとする各河川の改修を進める。

旧江戸川は、堤防の強化を図り市街地に対する浸水対策の強化に努める。

また、高谷川についても河川改修を進める。

なお、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

ｃ. 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・江戸川左岸流域下水道 市川幹線、松戸幹線、江戸川幹線、印旛沼・江戸川左岸連絡幹線の管渠及びポンプ場の建設 江戸川第一終末処理場の施設整備 江戸川第二終末処理場の施設整備 ・江戸川左岸流域関連公共下水道 大野・柏井地区、宮久保地区、北方地区、曾谷地区、国分地区、中国分地区及び原木地区の污水管渠の建設 市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区の雨水管渠並びに市川南地区のポンプ場の建設 ・単独公共下水道（西浦処理区） 中山地区、鬼越地区の合流（一部分流）管渠の建設 ・単独公共下水道（菅野処理区） 真間・菅野地区の下水道施設の老朽化対策

河 川	・一級河川 江戸川 ・一級河川 旧江戸川 ・一級河川 真間川 ・一級河川 国分川 ・一級河川 春木川 ・一級河川 大柏川 ・一級河川 派川大柏川 ・一級河川 高谷川
-----	---

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市化の動向及び人口の動態等に対応し、文化のまちとしての充実を目指して、都市機能の向上と良好な生活環境の保持等を図る上で必要となるその他の公共施設については長期的な展望に立ち、それぞれの施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

ごみ処理については、資源の有限性と環境負荷の低減という観点から、ごみの減量、再資源化を積極的に進めるとともに、ごみ処理施設の整備・拡充を図る。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 市川駅周辺地区

市川駅南口については、市街地再開発事業が完了し、都市機能の向上等が図られたところだが、引き続きその周辺や北口についても、市街地再開発事業等により、商業・業務等の都市機能の充実や都市防災の強化、また、都心居住の推進を図る。

イ. 本八幡駅北口地区

本八幡駅北口については、段階的に市街地再開発事業を実施しており、交通結節点としてふさわしい都市基盤の整備が進められている。これと併せて、本区域の重要な中心市街地として商業・業務等の都市機能の充実や都市防災の強化、また、都心居住の推進を図る。

ウ. 塩浜地区

塩浜地区については、既存の工場等の操業動向を的確に捉えつつ、臨海部の自然環境、利便性の高い広域交通機能などの地域特性を活かし、土地区画整理事業により多様なニーズに対応した魅力ある市街地の形成を図る。

エ. 武蔵野線沿線地区

本区域の北東部に位置する柏井町、奉免町の武蔵野線沿線地区については、武蔵野線新駅の設置を視野に、土地区画整理事業等により、地域に必要な都市機能が集積した新たな拠点の形成を図る。

②市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・ 本八幡駅北口地区
土地区画整理事業等	・ 塩浜地区 ・ 武蔵野線沿線地区（事業手法検討地区）

（注）おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は豊かな江戸川の流れ、市街地の黒松や貴重な斜面樹林に代表される自然環境の中で、先人が築いた多くの文化を継承する歴史と伝統のあるまちである。

しかしながら、千葉県の中核の都市として発展してきた本区域は、急激な都市化により十分な緑が確保されないまま高密な市街地が形成されてきた。

このような現状を踏まえて、緑地の保全と緑化の推進を図るため、歴史と自然に富んだ緑地を保全し、緑とふれあうことのできる公園・緑地の整備や、住民参加により市街地における身近な緑化を推進し、また大規模な公園緑地等による「緑の拠点」と河川等による「緑の軸」を骨格として、様々な緑を結びつけ、まちに緑のネットワークをつくりだすことを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (平成47年)	将来市街地に対する 割合	都市計画区域に対する 割合
	約22% (約865ha)	約34% (約1,892ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成22年	平成37年	平成47年
都市計画区域内人口 一人当たりの目標水準	7.5 m ² /人	10.4 m ² /人	12.4 m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面樹林及び樹林下部の水辺等は多様な動植物の生息・生育環境として一体に保全する。
- イ. 江戸川をはじめ本区域内を流下する真間川、国分川及び大柏川の水辺空間を都市の骨格を形成する上で重要な緑地として位置づける。
- ウ. 行徳近郊緑地特別保全地区内には、新浜鴨場及び行徳鳥獣保護区があることから、今後も行徳地区の緑地の中心核とする。
- エ. 東京外かく環状道路に併設される環境施設帯は、緑地としての機能を維持する。

b レクリエーション系統

- ア. 街区公園及び近隣公園は、住区を基本単位とし人口や誘致距離を考慮して配置する。
- イ. 地区公園は、4住区を基本単位として1ヶ所ずつ配置する。
- ウ. 総合公園は、良好な自然景観を有する地域とレクリエーションネットワークの拠点となる地域に1ヶ所配置する。
- エ. 運動公園は、避難拠点としての性格を考慮し4ヶ所に分散配置する。
- オ. 広域公園は、隣接する船橋市にまたがって良好な樹林地を形成している柏井地区に配置する。

- カ. 特殊公園は、歴史的価値の高い曾谷貝塚を取り込む。
- キ. 墓園は、現在の市川市霊園を整備する。
- ク. 公園緑地等の有機的利用を高めるため、公園を相互に連絡する道路の緑化、緑道の整備に努める。

c 防災系統

- ア. 東京外かく環状道路をはじめとする都市計画道路等は、延焼遮断帯及び避難路となるよう防火性の高い樹木の植栽に努め、また避難路の沿道地域等については、ブロック塀等の生垣化を促進する。
- イ. 一時避難場所となる近隣公園等の整備に努め、広域避難地となる運動公園、総合公園及び江戸川河川敷は周辺の不燃化・緑化等を一体的に行う。
- ウ. 丘陵地の斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。

d 景観構成系統

- ア. 北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面樹林は、都市景観を特色づける緑地として保全する。
- イ. 中山法華経寺、葛飾八幡宮及び真間山弘法寺等の文化財と一体となった樹林は、本区域を代表する地域景観を構成する緑地として保全する。
- ウ. 既指定の風致地区内の緑地については、景観構成上重要な緑地であり保全に努める。
- エ. 本区域に点在する社寺林・黒松・屋敷林については、地区を特色づける景観資源として保全に努める。

e その他

- ア. 北部一帯の農地及び風致地区に指定されている地域を面的に緑地として構成する。また、帯状に分布する斜面樹林を永続的に担保して北部地区の骨格とし、江戸川等の緑地と帯状に分布する斜面樹林を骨格とし拠点緑地と結びつける。
- イ. 郷土景観を醸し出している現存の斜面樹林は緑地として確保し、斜面樹林周辺の湧水と一体となった保全を図る。
- ウ. 総合公園・運動公園・河川敷緑地等を広域避難地として考え、防災公園としての機能を確保するための整備を行う。
- エ. 臨海部においては、海の生態系を重視し本区域に限らず幅広い区域の人々が自然と触れ合うことのできる親水型の海浜・干潟公園の整備を図る。
- オ. 地域の土地利用や市街化の進展状況を考慮して公園・緑地を配置するとともに、民有地の緑地保全、緑化推進を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は0.25ヘクタールを標準とする。
- イ. 近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるよう各住区に1ヶ所を原則として配置し、その敷地面積は2ヘクタールを標準とする。
- ウ. 地区公園は、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるよう配置し、その敷地面積は4ヘクタールを標準とする。

- エ. 総合公園は、区域内の住民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供されるものであり、容易に利用することができるように配置し、利用目的に応じて公園としての機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。
- オ. 運動公園は、日常的かつ週末の運動用に供する公園として、また避難地としての性格を考慮して分散配置することとし、利用目的に応じて公園としての機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。
- カ. 広域公園は、一つの市町村区域を超える広域的なレクリエーション需要を充足することを目的として、柏井地区に配置する。
- キ. 特殊公園は、歴史的価値の高い貝塚等を歴史公園として整備する。
- ク. 都市緑地は、下総台地の比較的傾斜が緩く自然性の高い斜面樹林を保全する。
- ケ. 緩衝緑地は、市街地火災の拡大防止機能として国道298号及び357号沿いに配置する。
- コ. 公共施設緑地は、公園等の連絡路としての緑道及び東京外かく環状道路沿いの緑地帯を配置する。また市川市霊園を墓地需要に対応するように整備し、下水道終末処理場、調節池、学校等の公共施設を緑地として位置づけ緑化を促進する。
- サ. 民間施設緑地は、社寺林等を緑地として取り込み保全を図る。

b 地域制緑地

- ア. 特別緑地保全地区は、現存する斜面樹林や社寺林等の樹林地のうち自然性が高く傾斜が緩いものを中心に指定する。
- イ. 風致地区は、既指定の国府台、八幡、法華経寺、梨風苑及び大町地区を維持する。
- ウ. 生産緑地地区は、公園・緑地・都市計画道路等の公共用地に供されるものを除き保全する。
- エ. 保存樹林は、斜面樹林や社寺林のうち景観的に優れたものについて指定する。
- オ. その他、大規模開発等による新市街地では緑化の協定を図り、河川・保安林・史跡については現行の指定を継続する。また、農業振興地域については、現行指定の継続に努める。

④主要な緑地の確保目標

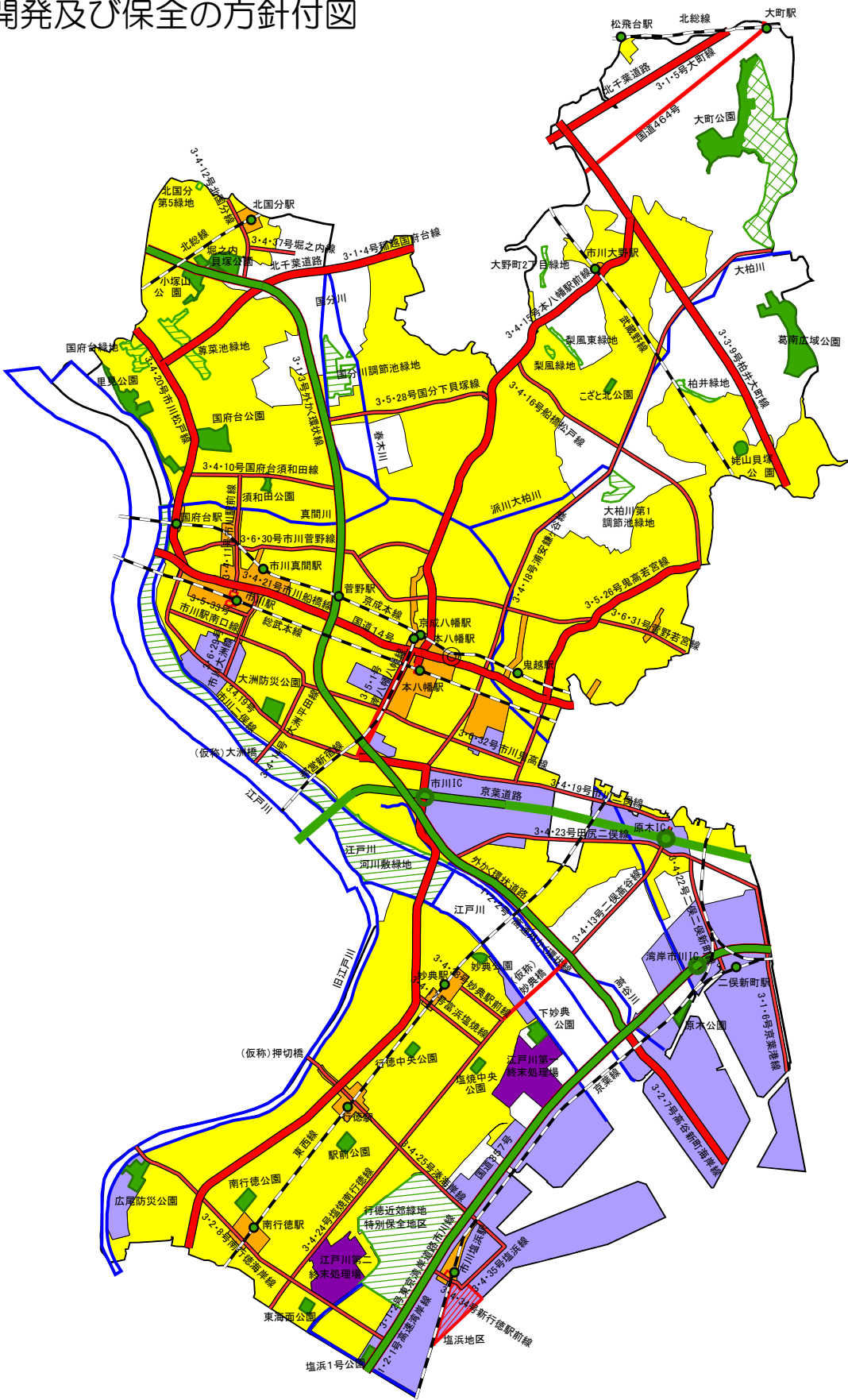
おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名 称 等
広域公園	葛南広域公園
地区公園	小塚山公園
近隣公園	下妙典公園
都市緑地	梨風東緑地 北国分第5緑地 国府台緑地 国分川調節池緑地 梨風緑地

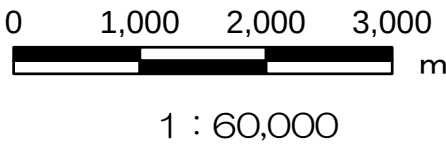
(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

市川都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 駅 ◎ 市役所
- インターチェンジ
- 鉄道
- 自動車専用道路(都計道)
- 自動車専用道路
- 主要幹線道路(都計道)
- 主要幹線道路
- 幹線道路(都計道)
- 幹線道路
- 河川
- ▨ 土地区画整理事業地区
- 公園
- ▨ 緑地
- ▨ 墓園
- 駅前広場
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 大規模施設用地
- 都市計画区域界(行政区境界)

市川都市計画区域



都市計画見直しの基本方針

令和 6 年 3 月 1 4 日

千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

1 基本方針策定の背景と目的

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和 2 年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれる一方、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGs の推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田空港、港湾など社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、県全域を対象とし、広域的な視点から、今後の都市づくりの目標と方向性を示した「千葉県都市づくりビジョン」(以下、「都市づくりビジョン」という。)を令和 5 年 6 月に策定したところである。

令和 7 年度に予定する都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画見直しにあたっては、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画区域外を含む県全域における都市圏の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにすることが重要であることから、その基本的な考え方を示すため「都市計画見直しの基本方針」を策定するものである。

2 基本方針の位置付け

本方針は、都市づくりビジョンを踏まえ、広域的な視点から、市町村の区域を越えた広域都市圏を設定し、広域都市計画マスタープラン（都市計画区域マスタープラン）の策定、また区域区分や地域地区、地区計画等の土地利用や道路・公園・下水道等の都市施設、市街地開発事業等の個別具体の都市計画見直しにあたり、指針となる基本的事項について定めるものである。

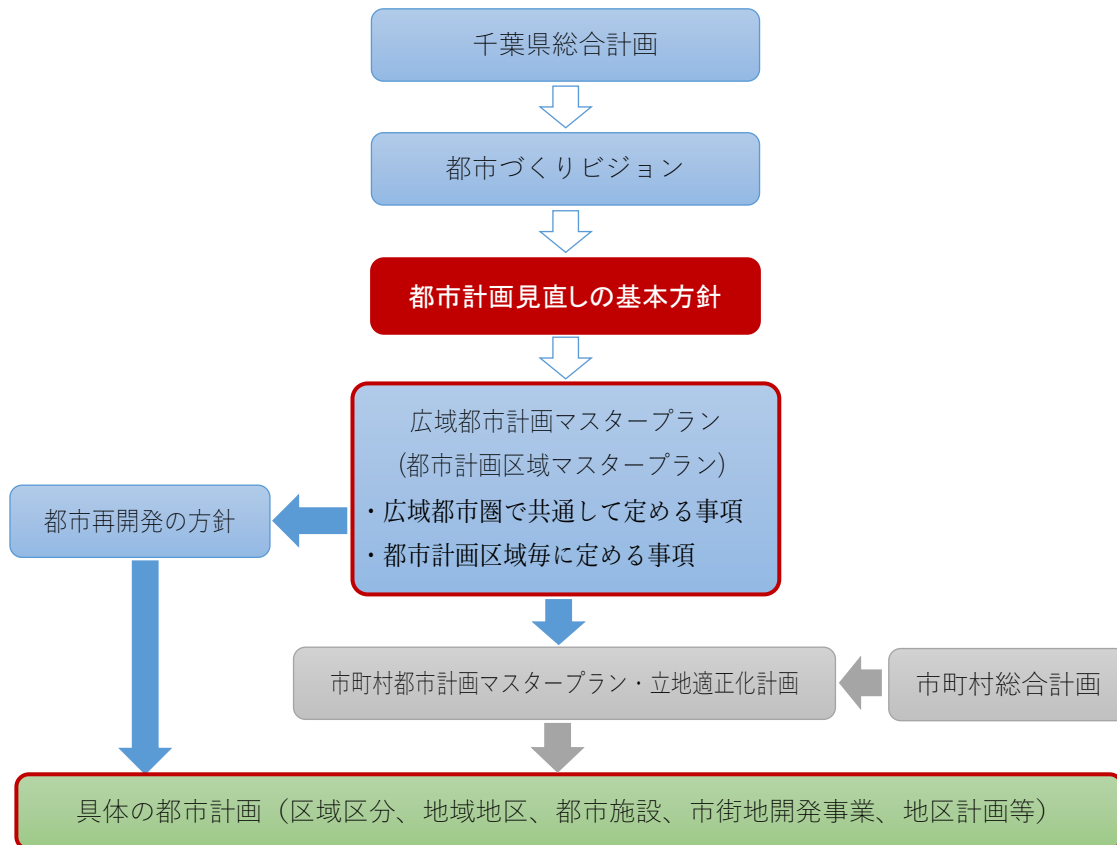


図1 都市計画見直しの基本方針の位置付け

※ 広域都市計画マスタープランについて

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の激甚化・頻発化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、都市計画区域（主に市町村の行政区域）を超えた広域的な枠組み（圏域）による都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、総合計画等を踏まえて、県全域を対象に設定した6つの圏域毎に、広域的な観点から都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにした「広域都市計画マスタープラン」を策定する。

3 本県の目指すべき「都市の姿」と都市づくりの方向性

都市づくりビジョンでは、今後の都市づくりについて「構造」「安全・安心」「暮らし」「産業」「環境」「マネジメント」の6つの視点から課題を整理し、概ね30年先の将来の目指すべき都市の姿、都市づくりの目標と方向性について以下のとおり示している。

《目指すべき都市の姿》

「多様化するライフスタイルに対応し、暮らし続けたいと思える
魅力あふれる豊かな都市」

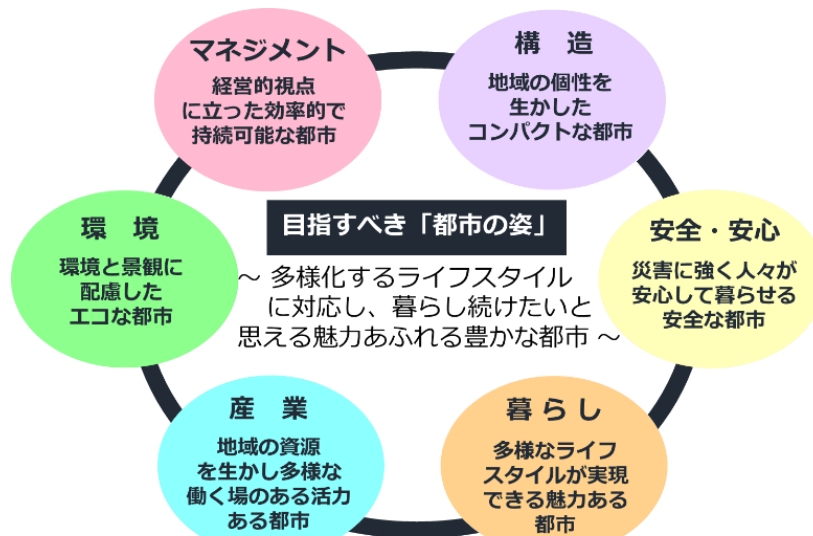


図2 目指すべき都市の姿と6つの目標

《都市づくりの目標と方向性》

目標1 [構造] 地域の個性を生かしたコンパクトな都市

方向性01 多様な拠点を持つコンパクトな都市づくり

- ・人口減少や少子高齢化に対応するため、都市機能や居住をまちなかに誘導し、計画的な土地利用によるコンパクトな都市づくりを目指す。
- ・都市機能が集約した広域的な拠点や地域の中心となる拠点、また身近な生活拠点、農山漁村地域の生活を支える小さな拠点など、多様な拠点の形成を目指す。
- ・インターチェンジ周辺等のポテンシャルの高い地域に新たな産業拠点などの形成を目指す。

方向性02 拠点をつなぐネットワークづくり

- ・広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進など、幹線道路が成田空港等の県内各拠点、また、首都圏の各拠点ともつながる都市づくりを目指す。
- ・広域的な拠点、地域の中心となる拠点、身近な生活拠点、小さな拠点など多様な拠点をつなぐ利便性の高い道路・交通ネットワークの構築を目指す。

目標 2 [安全・安心] 災害に強く人々が安心して暮らせる安全な都市

方向性 03 地震・風水害など災害に強い安全な都市づくり

- ・2011年に発生した東日本大震災での被害を踏まえ、首都直下・南海トラフ地震などの巨大地震に備えた住宅・宅地の耐震化など、地震災害に強い都市づくりを目指す。
- ・令和元年房総半島台風等の一連の災害など、激甚化・頻発化している自然災害に備え、流域治水の推進など、風水害に強い都市づくりを目指す。
- ・誰もが安心して暮らせる都市づくりを目指す。

目標 3 [暮らし] 多様なライフスタイルが実現できる魅力ある都市

方向性 04 多様なライフスタイルが実現でき人にやさしい都市づくり

- ・多様なライフスタイルが実現でき、様々な地域に暮らす人が幸せと感じられる Well-Being を実感できる都市づくりを目指す。
- ・子育て世代を支援する環境整備やウォークアブルな都市づくりを目指す。

方向性 05 空き家や空き施設を再生し賑わいのある都市づくり

- ・中心市街地や住宅団地などにおいて、再開発の推進、団地の建て替え及び地域の交流拠点となる施設整備による魅力的な都市づくりを目指す。
- ・増加する空き家・空き地・未利用公共施設などを活用し、地域を活性化させる取組を行うことで、再生による個性ある都市づくりを目指す。

目標 4 [産業] 地域の資源を生かし多様な働く場のある活力ある都市

方向性 06 多様な産業が成長する都市づくり

- ・更なる機能強化が進む成田空港や千葉港等の拠点と外環道や圏央道などの広域道路ネットワークを生かした産業集積のための受け皿の確保を目指す。
- ・既存産業の機能強化を図るとともに、次世代の技術革新など一層のイノベーション強化や新たな産業の創出など、産業が成長する都市づくりを目指す。
- ・地域の貴重な自然や歴史、豊かな食材や伝統文化などを生かした滞在時間の延長につながる観光資源のネットワーク化を目指す。

目標 5 [環境] 環境と景観に配慮したエコな都市

方向性 07 カーボンニュートラルに取り組む都市づくり

- ・都市のコンパクト化、太陽光発電、洋上風力発電等の再生可能エネルギーの活用及び環境負荷の低減に資する公共交通の利用促進など、カーボンニュートラルに取り組む都市づくりを目指す。

方向性 08 身近な緑や景観を守り育む都市づくり

- ・自然的景観や地域の伝統文化、美しい街並みなど、地域の個性や特性を生かした質の高い空間形成による景観価値の創出を目指す。
- ・身近な緑の保全・創出、多面的な機能を有するグリーンインフラを活用した都市づくりを目指す。

目標 6 [マネジメント] 経営的視点に立った効率的で持続可能な都市

方向性 09 都市経営の視点に立った官民連携による持続可能な都市づくり

- ・都市のコンパクト化を進めることによる維持管理費の縮減、また、複数市町村による都市機能の分担・広域連携を目指す。
- ・地域が主体となったエリアマネジメントによる公共空間の利活用や民間のノウハウの活用による財源を創出する都市づくりを目指す。

方向性 10 ICT 等の新技術を生かした豊かで便利なスマートな都市づくり

- ・ICT 等の新技術の導入を促進し、時間や場所にとらわれない豊かで便利な暮らしの実現を目指す。
- ・経済発展と社会的課題の解決を両立する Society5.0 時代の都市づくりを目指す。

4 都市計画見直しの基本的な考え方

県全域を対象とした広域的な視点による都市計画見直しを進める上での基本的な考え方は以下のとおりとし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、自然災害に対応した、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

(1) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

(2) 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

(3) 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の更なる機能強化や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

(4) 激甚化・頻発化する自然災害への対応

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

(5) 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォークアブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

5 都市計画見直しの方針

「都市計画見直しの基本的な考え方」に基づく都市計画見直しの方針を以下のとおりとする。

(1) 目標年次及び人口等

ア 目標年次

令和 17 年 (2035 年)

イ 対象区域

千葉県全域

ウ 将来人口

令和 17 年（2035 年）人口を次のとおりとする。

・ 県総人口 6,015 千人

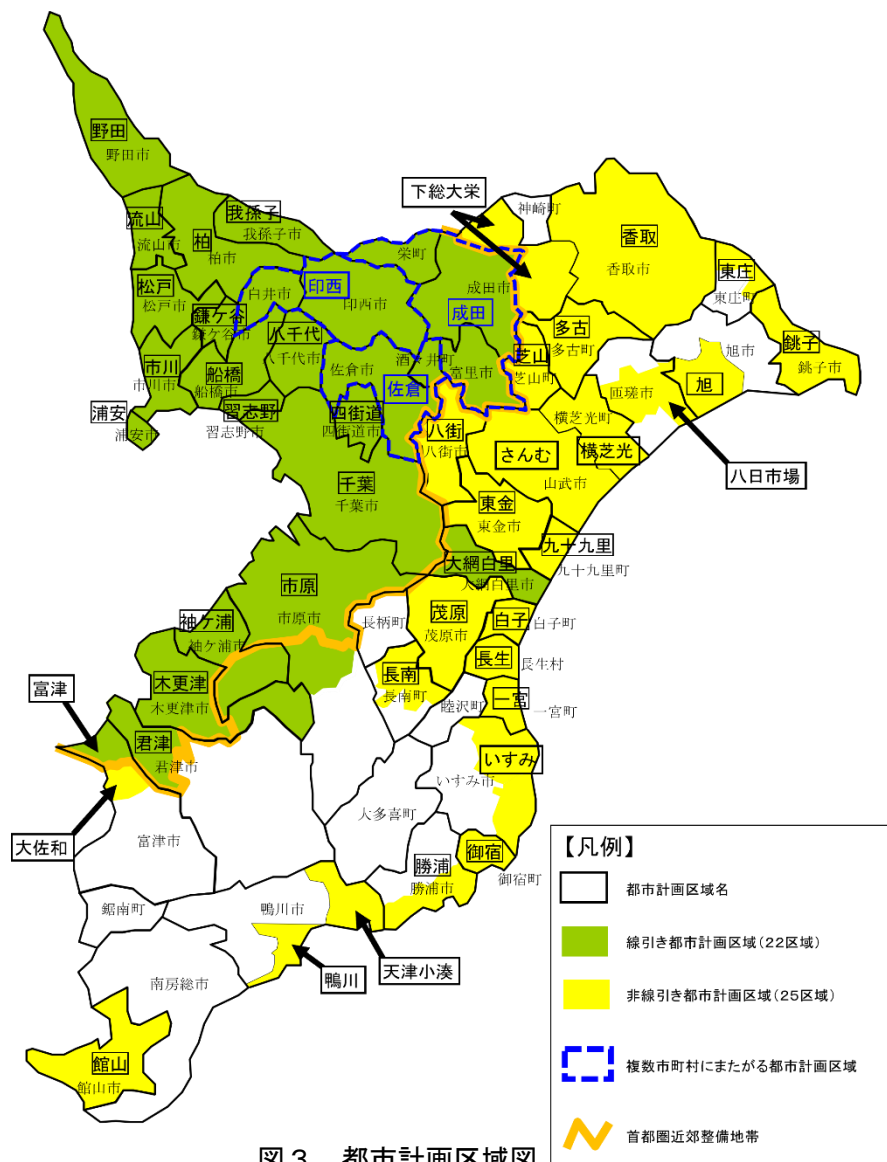


図3 都市計画区域図

(2) 広域都市計画マスタープラン (都市計画区域マスタープラン)

ア 広域都市計画マスタープランの体系

広域都市計画マスタープランは、次項の広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域マスタープランとして定める。

なお、広域都市計画マスタープランは、指定都市や都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

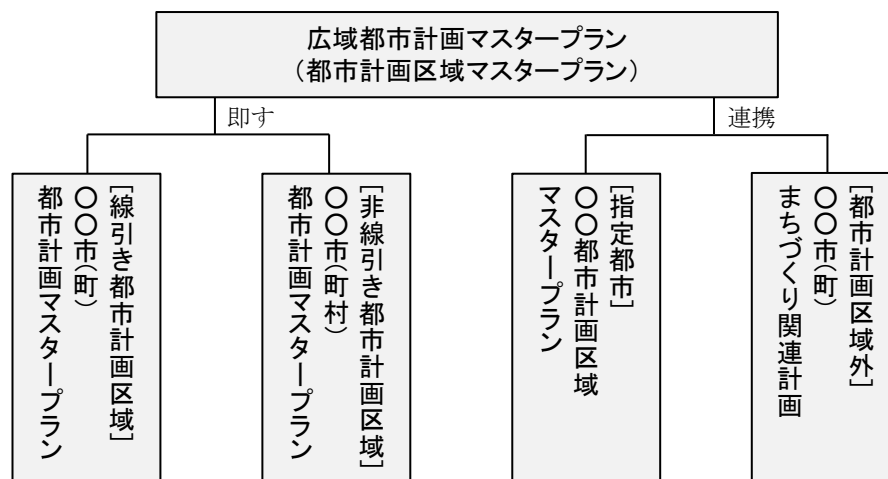


図4 広域都市計画マスタープラン体系図

イ 広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた6圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとする。(図5)

※圏域をまたがるプロジェクトについては、別途その範囲における将来像を示し、随時、広域都市計画マスタープランに反映させる。

表 広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ケ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ケ浦市

ウ 広域都市計画マスタープランの構成と内容

広域都市圏毎に「広域都市計画マスタープラン」（都市計画区域マスタープラン）を策定し、広域的な視点による都市計画の方針を定める。

○広域都市計画マスタープランの構成

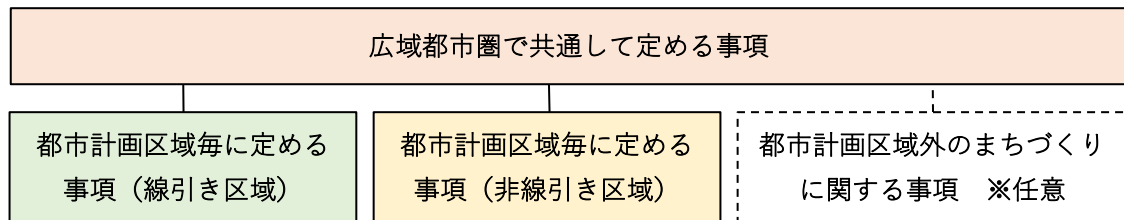


図6 広域都市計画マスタープラン構成図

○広域都市計画マスタープランに定める事項

（広域都市圏で共通して定める事項）

- 1 都市づくりの基本理念
- 2 現状と課題
- 3 目指すべき将来像
- 4 広域都市圏の都市づくりの目標と方向性
- 5 広域都市圏構造図

（都市計画区域毎に定める事項）

- 1 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 2 主要な都市計画の決定の方針
 - ・土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(3) 都市計画区域の指定

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全すべき区域であり、都市計画を策定する基本となる単位であることから、市町村合併等により一体的に都市計画を行うべき区域や、計画的に市街地開発を誘導すべき区域、道路ネットワークの整備等により広域的な生活・経済圏を形成し一体的な都市計画を策定すべき区域等においては、適宜、都市計画区域の指定・統合・拡大を行うものとする。

(4) 線引き都市計画区域における土地利用

ア 市街化区域への編入の考え方

市街化区域への編入は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「市町村の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。）と整合し、道路・公園・下水道等の都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実な区域のうち、次のいずれかに適合する場合に行うものとする。

また、市街化区域に編入する規模は、人口や産業活動の将来の見通しを算定根拠とし、災害ハザードエリアを含む場合は、安全確保のための措置が講じられた区域とする。

なお、計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入する地区については、都市基盤施設に係る都市計画を同時に定めるよう努めるものとする。

【住居系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・鉄道駅・バスターミナル・空港等の交通拠点周辺や地域の生活拠点等において、都市構造の集約化・合理化を図る場合。
- ・郊外部の住宅地開発のみを目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。ただし災害ハザードエリアからの移転又は災害復興を目的とした住宅地開発など、必要と認められる場合は編入できるものとする。

○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する市街化区域縁辺部の居住環境を維持・保全する場合。ただし、編入による無秩序な市街地の拡散を防ぐための措置を併せて行うものとする。
- ・市街化区域に囲まれた市街地調整区域などにおいて、道路・公園・下水道等の都市基盤施設整備の効率性等の観点から、市街化区域に編入することが合理的な場合。

【産業系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、鉄道駅周辺、港湾周辺、空港周辺等の地域において、産業集積を促進するため都市基盤施設の整備を図る場合。

- ・既存工業団地等に隣接した区域で、新たな産業集積を促進するための都市基盤施設の整備を行い工業団地等の区域を拡大する場合。

○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する産業系土地利用の操業環境を維持・保全する場合。

【複合系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・産業系開発と併せて、一団の住宅市街地として必要な公共公益施設、生活利便施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たす開発を行う場合。

イ 市街化調整区域における開発の考え方

市街化調整区域における開発は、都市計画マスタープランに整合し、無秩序な市街化の防止を図り、農林漁業との健全な調和のもと、自然災害に対応しつつ、他の個別規制法等との調整が整ったものとし、開発の位置・区域・規模等に応じて適切な手法により誘導を図るものとする。

- ・道路・公園・下水道等の必要な都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たすものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・市街化区域の編入基準を満たさず、又は市街化区域の編入基準を満たすもののやむを得ず市街化調整区域の地区計画により開発する場合は、市街化調整区域の性格を踏まえつつ、都市計画マスタープランや市街化調整区域の土地利用方針との整合を図り、建築物用途や地区施設等を適切に指定すべきである。ただし、連続する開発において、市街化区域の編入基準を満たすこととなったものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・都市計画法第 34 条に基づく開発行為においては、都市計画法の基準に従い適正に運用することとし、特に第 34 条第 11 号のいわゆる連たん制度による開発行為や同条第 12 号による流通業務施設又は工業施設の開発行為については、条例による適用区域の指定を行い、安全で良好な開発を誘導するものとする。

ウ 市街化調整区域への編入の考え方

市街化調整区域への編入は、次のいずれかに適合する場合に行う。

- ・計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入した区域で、整備の見通しが立たない場合。
- ・災害レッドゾーンが含まれる区域で、現に市街化しておらず、今後、計画的な災害防止を含めた市街地整備の実施の見通しが立たない場合。
- ・災害イエローゾーンにある区域等で、安全確保のための対応措置が講じられない場合。
- ・災害ハザードエリア内の区域で、安全確保のため住宅地を移転した跡地等において、都市的な土地利用が見込めない場合。
- ・災害時において甚大な被害が想定される居住に適さない区域で、他法令の制度等と連携して、災害リスクの解消を図ろうとする場合。

エ 用途地域の適切な運用

市街地における土地利用は、都市計画マスタープランに示す都市の将来像を実現するため、地域の実情に応じ、用途地域の指定により建築物等を適切に誘導することが必要である。

オ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域のほか、特別用途地区・高度地区・高度利用地区・促進区域等の各種制度を効果的かつ積極的に活用し、地域の状況に応じ良好な居住環境や景観の保全と形成、また効率的な経済活動の場の形成を図ることが重要である。

カ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

土地の高度利用と都市機能の増進を図るべき区域においては、高度利用型地区計画や再開発等促進区など、地域の状況に応じた地区計画の決定等により、計画的な市街地の再開発を誘導することが重要である。

防災上必要な対策を講じるべき区域においては、避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を地区施設に位置付けるべきである。

(5) 非線引き都市計画区域における土地利用

ア 用途地域の適切な運用

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、地域における居住環境の保全又は業務の利便の増進を図るため、都市の健全な発展に資するよう、随時かつ的確に見直しを行うことが必要である。

特に、下記の地域等については、都市の将来像を見据え、地域に適した用途地域を指定することが重要である。

- ・ 幹線道路沿道等の市街化が進行し、維持・保全を図るべき地域
- ・ 住工が混在している地域
- ・ 住宅地や産業用地等の開発を計画的に誘導する地域
- ・ 都市計画道路の見直し後の旧沿道用途地域

イ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域と併せた地域地区の活用や、用途地域外における良好な居住環境の形成又は保全等を図るため特別用途地区・高度地区・特定用途制限地域の活用など、地域の実情に応じ地域地区等の積極的な活用を図ることが重要である。

ウ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

用途地域の指定がない地域においても、良好な市街地環境の形成・保持のため、積極的に地区計画の活用を図ることが重要である。

防災上必要な対策を講じるべき区域においては、避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を地区施設に位置付けるべきである。

(6) 都市施設

ア 都市計画道路

都市計画道路については、都市または広域的都市圏における都市構造の骨格として重要な施設であることから、関係する都市計画マスタープランと整合を図るとともに、将来都市構造の実現に必要な道路ネットワークや防災等の観点について十分考慮の上、決定、変更及び廃止を行うことが必要である。

イ 公園、緑地等の公共空地

快適で安全な都市づくりを推進するため、グリーンインフラとして、都市におけるうるおいや安らぎの確保、レクリエーションの場等の都市生活を支える機能に加え、激甚化・頻発化する自然災害等への備えとして、保水・遊水や延焼防止機能などを有する公園や緑地等を適切に配置することが必要である。

ウ 都市安全確保拠点施設

自然現象による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等が避難し、一定期間滞在できるようにすることにより居住者等の安全を確保する必要性が高い区域については、都市安全確保拠点施設を必要な位置に適切な規模で配置することが必要である。

エ ごみ焼却場等の供給処理施設

持続可能な都市経営の視点による効率的な施設の維持・更新等を図るため、供給処理施設については、人口や土地利用の動向を踏まえつつ、地域の実情に応じて広域化・共同化を検討するとともに、適切な配置、規模等で見直しを行うことが重要である。

オ その他の都市施設

その他の都市施設についても、持続可能な都市経営の視点による効率的な施設の維持・更新等の観点により、地域の実情に応じて広域化・共同化を検討するなど、適切な配置、規模等の見直しを行うことが重要である。

(7) 市街地開発事業

コンパクトで持続可能な都市づくりを進めるには、都市の各拠点において、土地の合理的な高度利用及び都市機能の更新が求められる。このため、都市再開発の方針の見直し等を行い、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の計画的・積極的な推進を図っていくものとする。

6 都市計画見直しにあたっての留意事項

都市計画見直しにあたっては、次の事項に留意しながら行うものとする。

(1) 広域的な調整と連携の強化

広域都市計画マスタープランの策定や新たな広域幹線道路、大規模な開発事業の計画、今後の都市政策に際しては、庁内の関係施策との連携を図るとともに、関係市町村との協議の場を設け、広域的な調整を図る。

(2) DX の活用による都市づくりの見える化の促進

3D 都市モデル等により都市の状況等を可視化し、都市の課題解決のツールとして活用するなど、DX を活用した住民が理解しやすい都市づくりの「見える化」を進める。

(3) 都市づくりにおける住民参加の促進

都市計画に関する基礎情報のオープン化、都市計画の内容や決定の手続き情報の積極的な発信等により、住民が都市づくりに興味を持ち参加しやすい環境の整備を行う。