

市川都市計画都市再開発の方針（千葉県決定）の変更について（報告）

【資料】

資料1 都市再開発の方針の変更（千葉県決定）について

資料2 市川都市計画 都市再開発の方針（県）（現行計画）

令和6年7月30日
街づくり整備課

1. 再開発の目的

都市の再開発は、都市の景観や経済、社会的環境の向上を目指すもので、地域の魅力や活力を高めることが期待されます。

過密な都市の再開発は、土地の効率的な利用や持続可能な地区へと推進する為、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、住居、文化などの多様な機能の適正な配置を図り、都市機能の更新や都市の再生を行うものです。

2. 都市再開発の方針とは

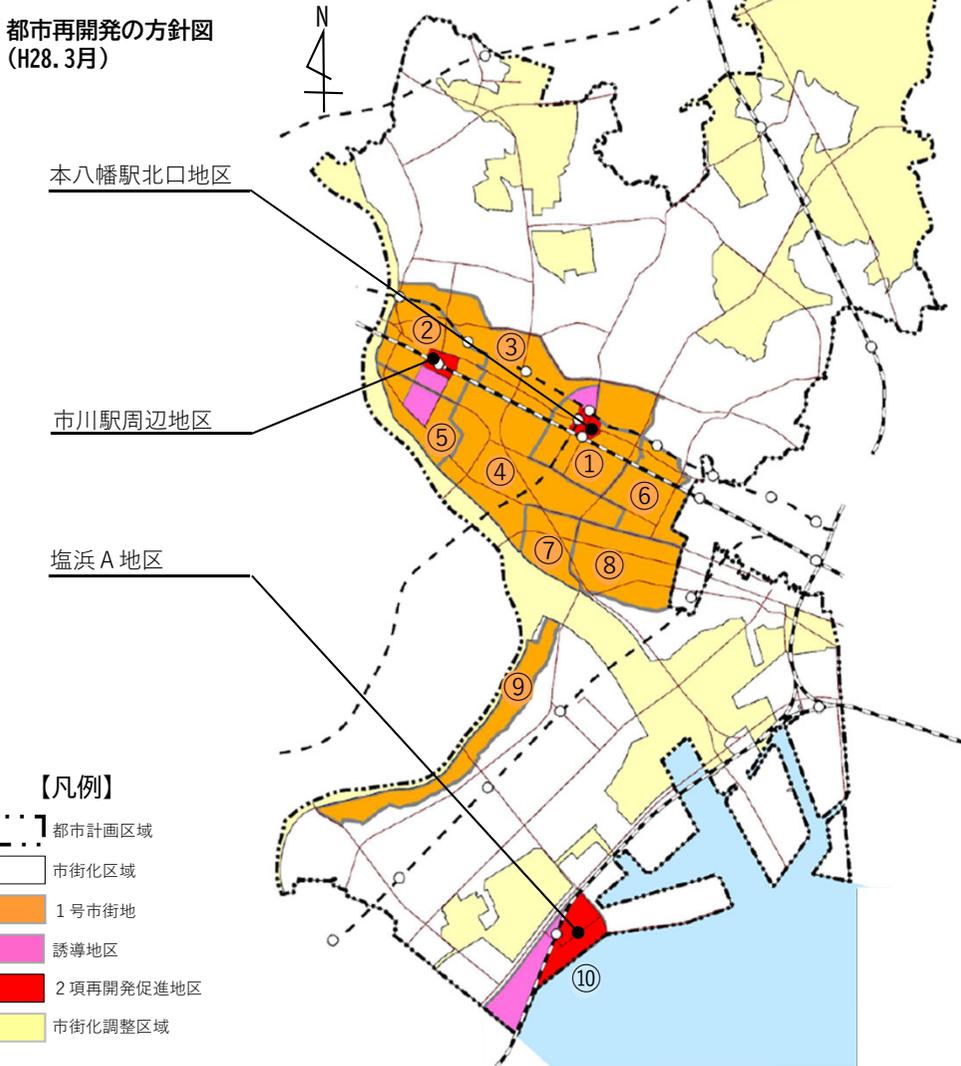
都市再開発の方針は、市街地における再開発の目標や既成市街地の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランです。

本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などと共に、土地利用、都市計画道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられています。

決定権者である千葉県が令和7年度に本方針の見直しを予定しており、今年度に千葉県が定める予定である「都市再開発の方針見直しマニュアル（案）」に基づき、市川市における都市再開発の方針の見直しに着手します。

3. 地区別の方針

都市再開発の方針図
(H28.3月)



**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。
市川市は市全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

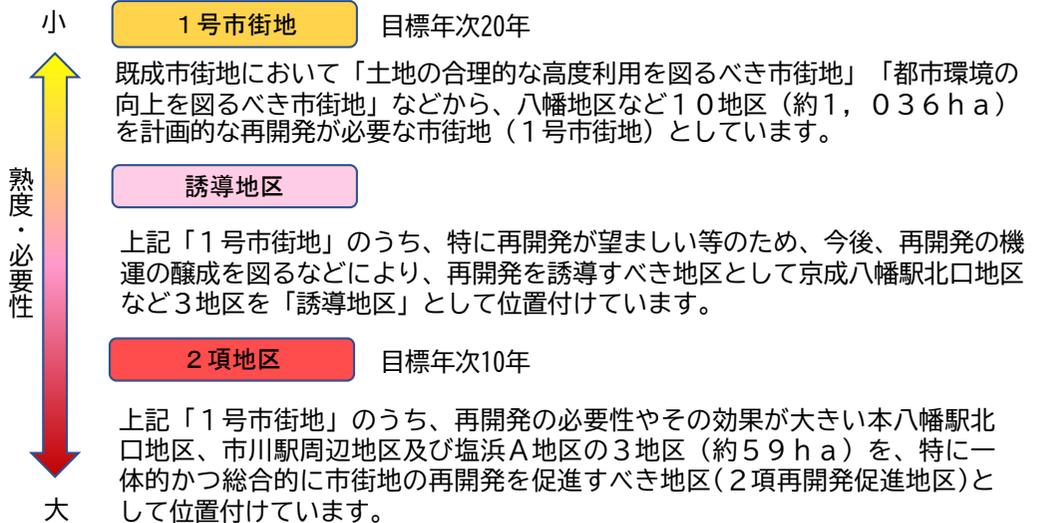
**都市再開発の方針
(県)※**

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)

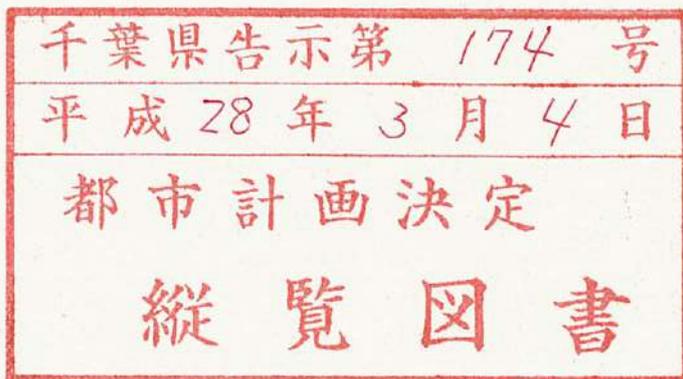
【再開発の目標】

※イメージ



市川都市計画

都市再開発の方針



平成28年3月4日

千葉県

市川都市計画都市再開発の方針の変更

市川都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。

目 次

1	都市再開発の目標	1
2	計画的な再開発が必要な市街地	2
3	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区	4
	表1 1号市街地の整備方針	5
	表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	8
	都市再開発の方針図	9
	都市再開発の方針附図	10

1 都市再開発の目標

(1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種課題に対応しながら、これからの社会情勢の変化に対応した都市計画の取り組みが必要となっている。

そのため、人口減少に対応した集約型都市づくり、既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用、災害に強いまちづくりなどについて、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

(2) 市川都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は、千葉県の北西部に位置し、北は松戸市、東は船橋市及び鎌ヶ谷市、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町と国分村が合併して千葉県下で3番目、全国で12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。

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。その結果、現在、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など、都市づくりの課題を抱えている。

これらに対応するため、昭和45年の人口集中地区を基本とした既成市街地のうち、社会経済情勢の変化などを踏まえ、機能等の更新が必要な市街地において、市川市のまちづくりの基本理念である「人間尊重」、「自然との共生」、「協働による創造」、市川市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標である「活力・住みやすさを持つバランスの取れた魅力ある都市づくり」、「都市基盤が整い安全に安心して暮らせる都市づくり」、「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」を踏まえ、都市再開発の目標を『コンパクトで緑とオープンスペースの豊かな市街地の形成』とし、市川市都市再開発の方針を定める。

2 計画的な再開発が必要な市街地

(1) 計画的な再開発が必要な市街地

本区域の既成市街地において、次に掲げる1)から3)により八幡地区など全10地区を計画的な再開発が必要な市街地(以下「1号市街地」という。)として、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、1号市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

1) 土地の合理的な高度利用を図るべき地区

① 都心機能、中心商業・業務機能の整備育成を図るべき地区

本市の都市拠点である八幡地区及び市川地区は、重要な中心市街地として商業、業務機能の充実と都市機能の向上を図るため、開発誘導型の手法や市街地再開発事業等により土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。また、隣接する住宅系市街地でも道路などの都市基盤整備と併せて、中心市街地の活性化を担う都心居住を誘導するため、民間を主体とした事業を誘導するなど、有効な土地利用を図る。

2) 土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地

① 根幹的都市施設の整備に伴う土地利用の転換に対応した市街地整備の必要な地区

八幡地区及び市川地区は、道路など都市基盤整備に伴う立地ポテンシャルの向上への対応や京成本線と道路との立体交差化の検討に併せ、都市拠点としての商業、業務機能の充実と都市機能の向上及び都心居住の推進に向けて、計画的な開発を図る。

稲荷木地区は、東京外かく環状道路などの都市基盤整備に伴う広域交通機能の有利性を活かした土地利用を図る。

② 都市構造の再編等のため、大規模な土地利用の転換を図るべき地区

塩浜地区は、既存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、地域特性を活かした新たな拠点を形成する市街地として、地区計画などの規制・誘導手法により計画的な土地利用の転換を促進する。

③ 防災性の向上を図るべき地区

古くから市街地を形成している八幡地区及び市川地区は、都市拠点として防災機能を強化するため、建物の共同化などや建物の更新と併せた不燃化及び耐震化を促進する。また、幹線道路の沿道については、避難路の整備及び防災街区を形成するため、都市基盤整備と併せた建物の共同化を図るなど、計画的な整備を推進する。

市川南・大洲地区及び総武本線以南地区は、避難路の安全を確保するため、東京外

かく環状道路などの都市基盤整備と併せた沿道建物の共同化などにより不燃化及び耐震化を促進し、防災機能の向上を図る。

総武本線以北地区の住宅地は、建物の更新又は改修による耐震化の促進と、避難路としての機能を有する道路整備により、地区の防災機能の確保を図る。

④ 用途転換、用途純化又は土地利用の整序を図るべき地区

住宅地と隣接する工業系用途地域を有する市川南・大洲地区は、既存工場の操業動向を見極めつつ、土地利用の転換がある場合には、周辺的生活環境に配慮した土地利用を誘導し、土地利用の整序を図る。

商業・業務系土地利用に転換が進みつつある鬼高地区は、地区の実態と土地利用の動向を踏まえながら、周辺の商業用途と調和した土地利用を誘導し、土地利用の整序を図る。

住工混在の市街地が形成されている鬼高・田尻地区は、今後も工業系土地利用を維持するため、地区の実態と土地利用の動向を踏まえながら、工業系用途と住居系用途が調和するような土地利用を誘導する。

⑤ 劣悪な居住環境の改善を図るべき地区

木造密集市街地が広範囲に点在する市川地区、市川南・大洲地区及び総武本線以南地区は、広場や空地等都市空間の確保や都市基盤整備を進めるため、建物の共同化などや建物の更新と併せた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。

狭あい道路が多く空地が不足している総武本線以北地区では、道路、公園などの公共施設整備による都市空間の確保と、建物の耐震化の促進により、市街地の防災性の向上と居住環境の改善に努める。

3) 都市環境の向上を図るべき一体の市街地

① 個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成等を図るべき地区

総武本線以北地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、黒松の緑や歴史的要素の残る魅力ある良好な住環境を有する市街地として、維持・保全を図る。

旧行徳地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、旧江戸川沿いの歩道の緑化及び寺社等の歴史的要素を探索できる道づくりを進め、水と歴史を活かした市街地の整備を図る。また、旧市街地の魅力を守りつつ、建物の更新又は改修による不燃化及び耐震化を促進し、地区の防災機能の確保を図る。

(2) 再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、特に再開発が望ましい等のため、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（以下「誘導地区」という。）として、京成八幡駅北口地区など全3地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置づける。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い本八幡駅北口地区、市川駅周辺地区及び塩浜A地区の3地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（以下「2項再開発促進地区」という。）として都市再開発の方針附図のとおり位置づけ、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

本八幡駅北口地区及び市川駅周辺地区は、都市拠点にふさわしい商業業務機能の充実と中心市街地の活性化を担う都心居住機能の確保を推進し、多様な世代が豊かに暮らすことのできる生活環境の整備を図る。

塩浜A地区は、産業構造の再構築や既存工場の操業動向を的確に捉えつつ、自然環境、利便性の高い広域交通機能等の地域特性を活かした魅力的な市街地として整備を図る。

表1 1号市街地の整備方針

図面対象番号	地区名称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に開発を推進すべき地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境・景観等の維持及び改善に関する事項		
①	八幡地区 約92ha	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点に相応しい商業業務施設の充実による都市機能の向上と都心居住の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 東日本旅客鉄道本八幡駅周辺部では商業業務施設と都市型住宅を計画的に推進するため土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 周辺では都市基盤整備に併せて利便性の高い都市型の居住環境を有する住宅系市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 一般国道14号の整備 都市計画道路の整備 3.4.15号 本八幡駅前線 3.4.18号 浦安鎌ヶ谷線 3.6.32号 市川鬼高線 駅前広場の整備 京成本線と道路との立体交差化の検討も含めた交通機能の利便性の向上を図る。 本八幡駅前交差点の改良 	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性を待たせたゆとりある歩行者空間の整備を図る。 建物の共同化などや不燃化及び耐震化の促進により都市空間の確保を図り、防災機能の向上と市街地環境の改善を図る。 駅周辺部の市街地環境の向上のため駐輪場の整備を図る。 	京成八幡駅北口地区	本八幡駅北口地区
②	市川地区 約100ha	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点に相応しい都市機能の向上及び建物の共同化などによる都市基盤整備に併せた市街地環境の改善 	<ul style="list-style-type: none"> 東日本旅客鉄道市川駅周辺部では商業業務施設と都市型住宅を計画的に推進するため土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 周辺では都市基盤整備に併せて利便性の高い都市型の居住環境を有する住宅系市街地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 一般国道14号の整備 都市計画道路の整備 3.4.19号 市川二俣線 3.6.32号 市川鬼高線 市川広小路の交差点改良 京成本線と道路との立体交差化の検討も含めた交通機能の利便性の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 回遊性を待たせたゆとりある歩行者空間の整備を図る。 建物の共同化などや不燃化及び耐震化の促進により都市空間の確保を図り、防災機能の向上と市街地環境の改善を図る。 駅周辺部の市街地環境の向上のため駐輪場の整備を図る。 	市川駅南口地区	市川駅周辺地区

図 面 対 象 番 号	地 区 名 称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地 区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的 に開発を推進すべき 地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境・景観等の維持及び改善に関する事項		
③	総武本線以北地区 約 187ha	・良好な居住環境の形成	・幹線道路沿道では利便性の高い居住環境を有する市街地の形成を図る。 ・住宅地は低密度の土地利用を図り、良好な居住環境を形成する。	・東京外かく環状道路の整備 ・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.15 号 本八幡駅前線 3.4.18 号 浦安鎌ヶ谷線 ・京成本線と道路との立体交差化の推進も含めた交通機能の利便性の向上を図る。	・建物の共同化などや不燃化及び耐震化の促進により都市空間の確保を図り、防災機能の向上と市街地環境の改善を図る。 ・黒松の緑や歴史的要素の残る魅力ある良好な住環境を有する市街地として維持・保全を図る。	—	—
④	総武本線以南地区 約 181ha	・良好な居住環境の形成	・都市基盤整備に合わせた中密度の住宅系市街地の形成を図る。	・東京外かく環状道路の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.14 号 大洲平田線 3.6.32 号 市川鬼高線	・建物の共同化などや不燃化及び耐震化の促進により都市空間の確保を図り、防災機能の向上と市街地環境の改善を図る。	—	—
⑤	市川南・大洲地区 約 62ha	・良好な居住環境の形成	・工場系用途の土地利用の動向を踏まえながら都市基盤整備に併せて中密度の住宅系市街地の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3.6.29 号 市川大洲線 3.6.32 号 市川鬼高線	・建物の共同化などや不燃化及び耐震化の促進により都市空間の確保を図り、防災機能の向上と市街地環境の改善を図る。	市川駅南口地区	—

図 面 対 象 番 号	地 区 名 称 (h a)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地 区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的 に開発を推進すべき 地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境・景観等の維持及び改善に関する事項		
⑥	鬼高地区 約 59ha	・拠点としての良好な市街地の形成	・工場系用途の土地利用の動向を踏まえながら都市基盤整備に併せて中密度の住宅系市街地の形成を図る。 ・既存商業施設と連携を図った住宅系用途の土地利用を図る。	・都市計画道路の整備 3.5.26号 鬼高若宮線 3.6.32号 市川鬼高線	・建物の共同化などや不燃化及び耐震化の促進により都市空間の確保を図り、防災機能の向上と市街地環境の改善を図る。 ・ゆとりある歩行者空間の整備を図る。	—	—
⑦	稲荷木地区 約 77ha	・都市基盤整備に伴う土地の有効利用	・都市基盤の整備に伴う、周辺環境に配慮した適正な土地利用を図る。	・東京外かく環状道路の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.19号 市川二俣線	・建物の更新により都市空間の確保を図り市街地環境の改善を図る。	—	—
⑧	鬼高・田尻地区 約 104ha	・工業系用途と住居系用途の調和	・工業系用途と住居系用途が調和するような土地利用を誘導する。	・東京外かく環状道路の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.23号 田尻二俣線	・建物の更新により都市空間の確保を図り市街地環境の改善を図る。	—	—
⑨	旧行徳地区 約 94ha	・良好な居住環境の形成	・低中密度の良好な居住環境の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3.4.25号 湊海岸線	・旧江戸川沿いの歩道の緑化や寺社等歴史要素を活かし、魅力ある良好な住環境を有する市街地として維持・保全を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進により防災機能の向上を図る。	—	—
⑩	塩浜地区 約 80ha	・新たな拠点となる魅力ある市街地の形成	・工場系用途の土地利用の動向を踏まえながら、地域特性を活かした新たな拠点の形成を図るため適正な用途を誘導する。	・都市計画道路の整備 3.4.34号 新行徳駅前線	・臨海部の自然環境を活かした魅力ある景観形成を図る。	塩浜B地区	塩浜A地区

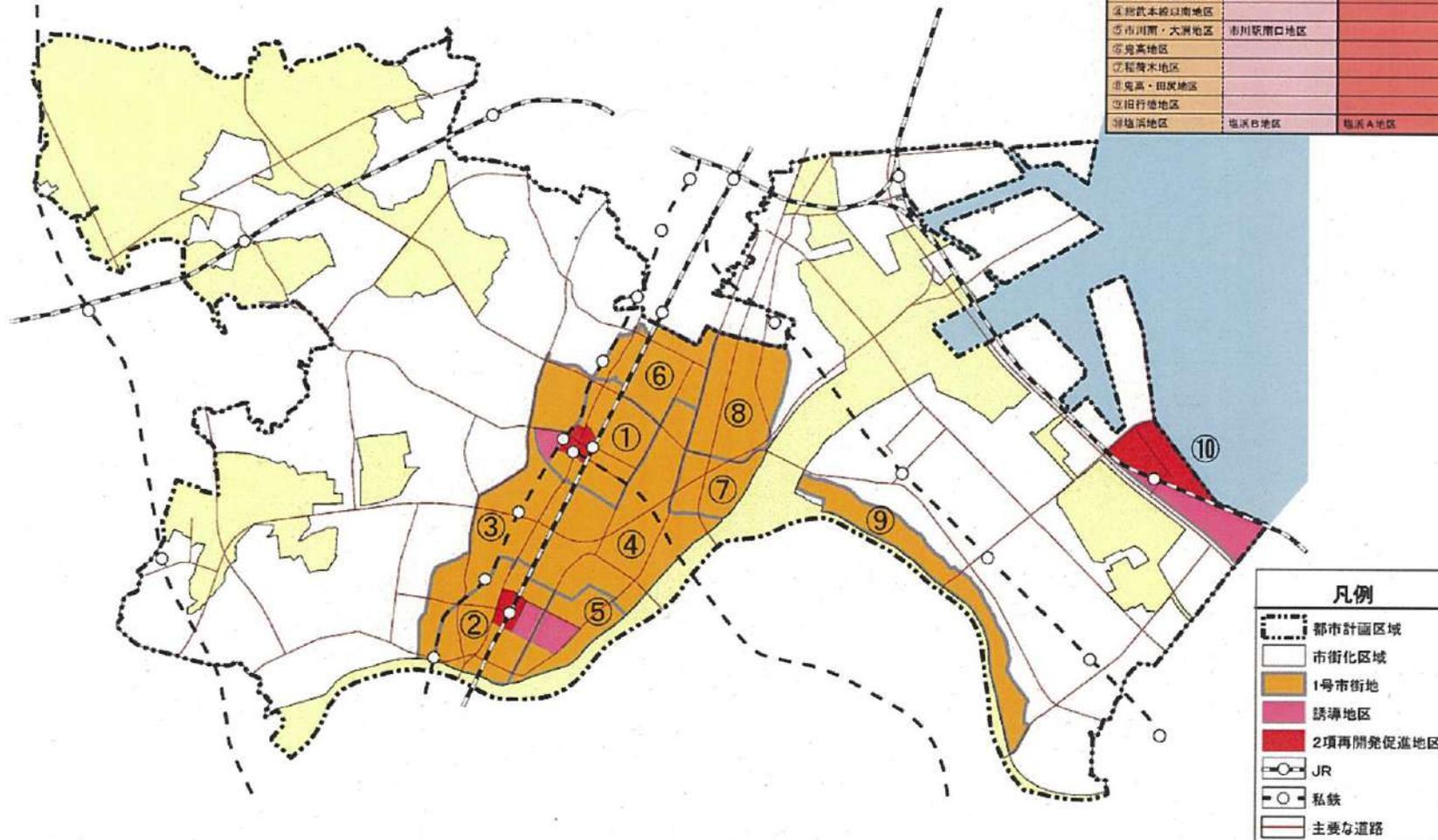
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

図面対象番号	地区名称 (ha)	地区整備の主たる 目標	整備又は開発の計画の概要					概ね5年以内に決定 又は変更予定の都市 計画
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等	概ね5年以内に 実施予定の事業	
①	本八幡駅 北口地区 約9.5ha	・鉄道・道路の交通結 節点を活かした、に ぎわいと魅力ある 中心市街地を形成 するため、商業業務 施設の充実と都心 居住の推進による 都市機能の向上を 図る。	・商業業務施設と都 市型住宅を許画的 に推進するため土 地の合理的かつ健 全な高度利用を図 る。	・民間活力を導入し、 建築物の更新を図 り、敷地及び建物 の共同化、不燃化 及び耐震化を促進 し都市機能の強化 を図る。 ・大規模な建築物に ついては、良好な 都市景観を形成に 資するよう適正に 誘導する。	・一般国道14号の整 備 ・都市計画道路の整 備3.4.15号 本八 幡駅前線 ・駅周辺部の市街地 環境の向上のため 駐輪場の整備を図 る。 ・駅前の交通機能の 向上を図るため本 八幡駅前交差点の 改良を進める。 ・回遊性とゆとりあ る歩道空間の確保 を図る。			
②	市川駅周辺 地区 約10ha	・駅周辺部の良好な居 住環境と調和し、利 便性の高い中心市 街地を形成するた め、商業業務施設 の充実と都心居住 の推進による都市 機能の向上を図る。	・商業業務施設と都 市型住宅を許画的 に推進するため土 地の合理的かつ健 全な高度利用を図 る。	・民間活力を導入し、 建築物の更新を図 り、敷地及び建物 の共同化、不燃化 及び耐震化を促進 し都市機能の強化 を図る。 ・大規模な建築物に ついては、良好な 都市景観を形成に 資するよう適正に 誘導する。	・駅周辺部の市街地 環境の向上のため 駐輪場の整備を図 る。 ・回遊性とゆとりあ る歩道空間の確保 を図る。			
③	塩浜A地区 約40ha	・新たな拠点となる魅 力ある市街地の形 成を図る。	・地域特性を活かした 新たな拠点の形 成を図るため適正 な用途を誘導す る。	・臨海部の自然環境 を活かした都市景 観の形成を図る。	・都市計画道路の整 備3.4.34号 新行 徳駅前線 ・臨海部と近郊緑地 とを結ぶ、回遊性 のある歩道空間の 確保を図る。	・塩浜地区まちづく り基本計画	・塩浜第一期土地区 画整理事業	・地区計画

都市再開発の方針図

z41

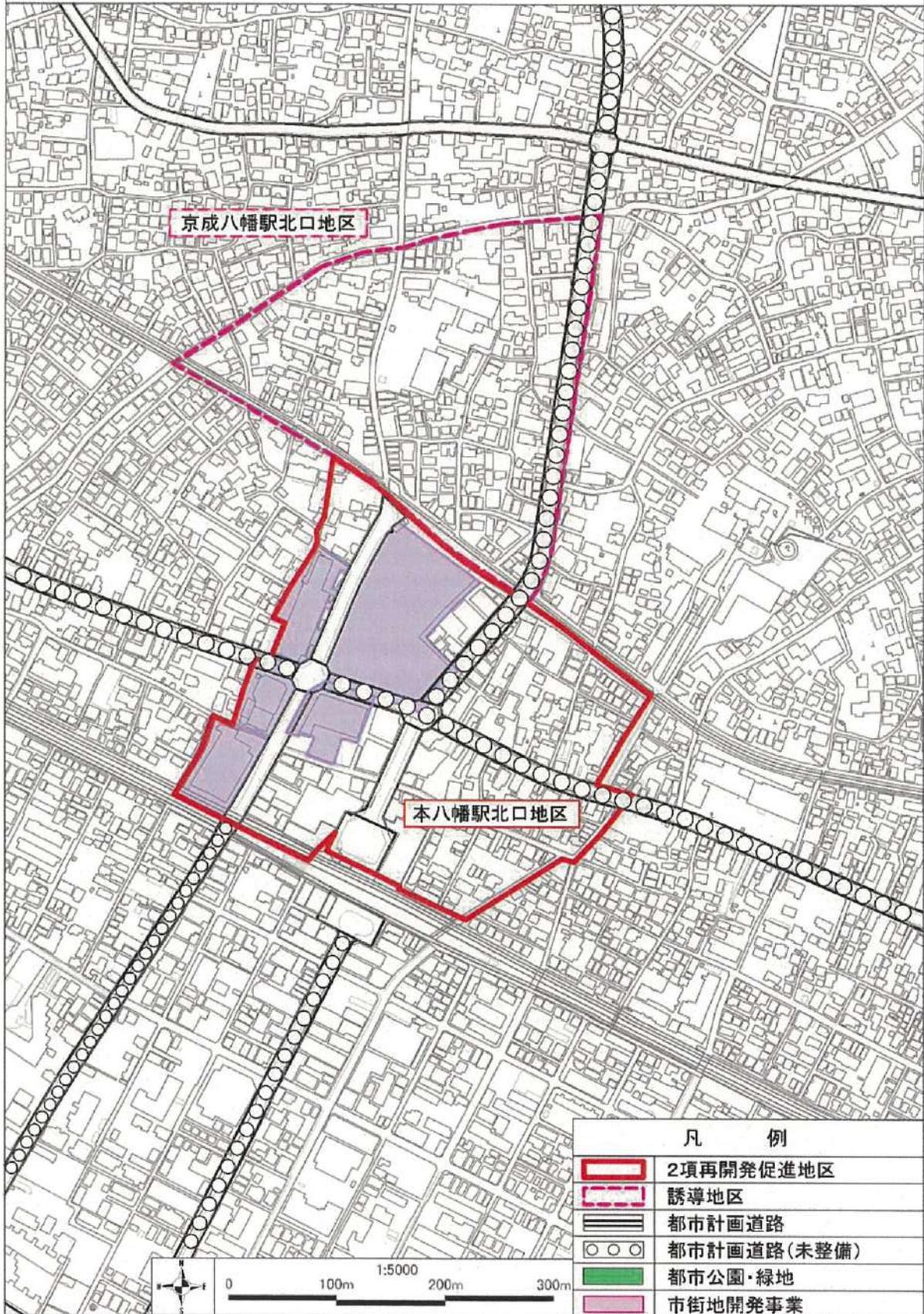
1号市街地	誘導地区	2項再開発促進地区
①八幡地区	京成八幡駅北口地区	本八幡駅北口地区
②市川地区	市川駅南口地区	市川駅周辺地区
③船橋本線以北地区		
④船橋本線以南地区		
⑤市川南・大洲地区	市川駅南口地区	
⑥舟高地区		
⑦船橋木地区		
⑧曳舟・田原地区		
⑨旧行徳地区		
⑩船橋浜地区	船橋B地区	船橋A地区



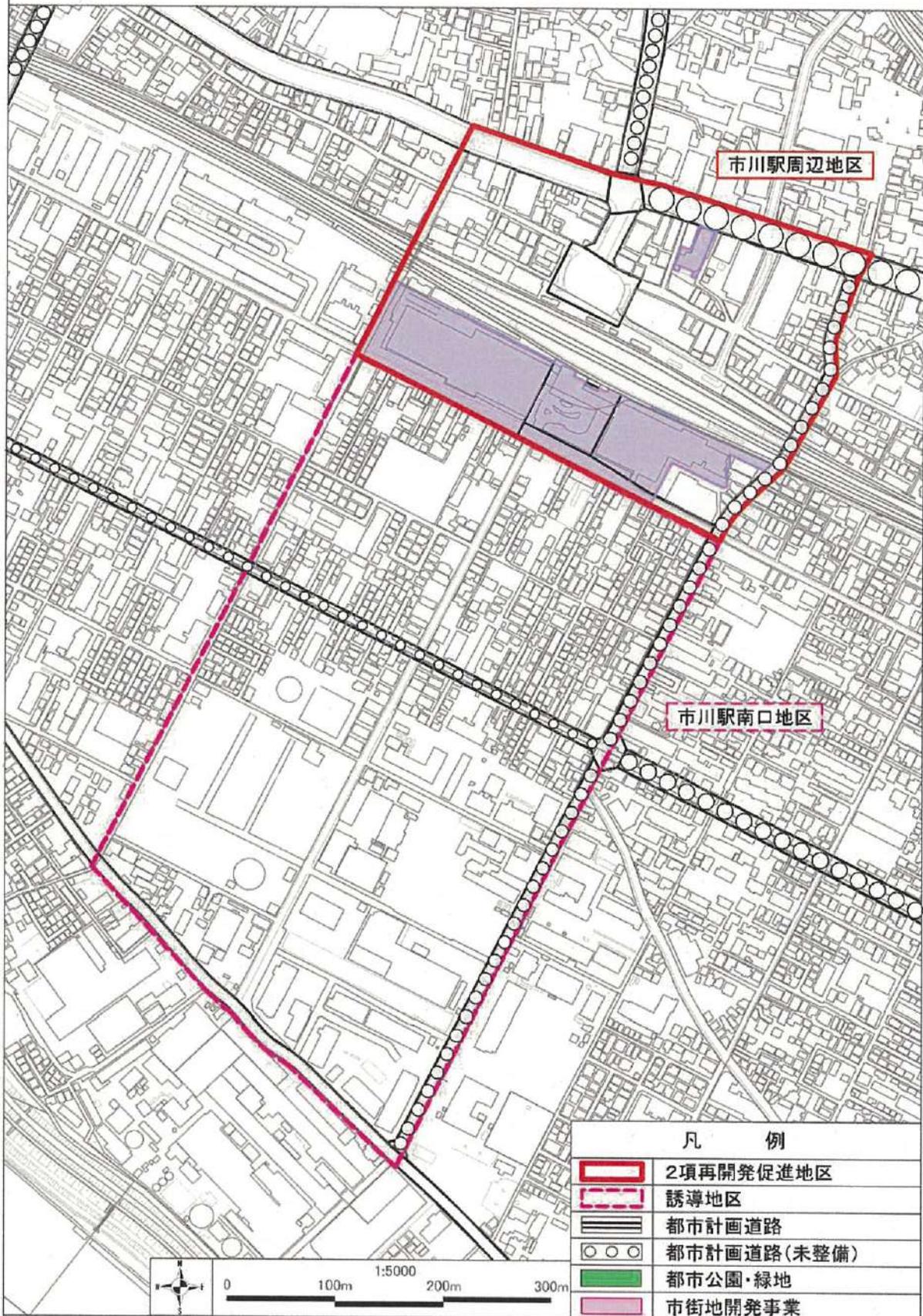
凡例

	都市計画区域
	市街化区域
	1号市街地
	誘導地区
	2項再開発促進地区
	JR
	私鉄
	主要な道路

都市再開発の方針附図 1. 本八幡駅北口地区【〔誘導地区 京成八幡駅北口地区〕】



都市再開発の方針附図 2. 市川駅周辺地区【[誘導地区 市川駅南部地区]】



都市再開発の方針附図 3. 塩浜A地区【[誘導地区 塩浜B地区]】

