

市川都市計画都市再開発の方針の変更（千葉県決定）について（報告）

【資料】

資料1 都市再開発の方針の変更案の概要について

資料2 新旧対照表（案）

令和7年3月27日
街づくり整備課

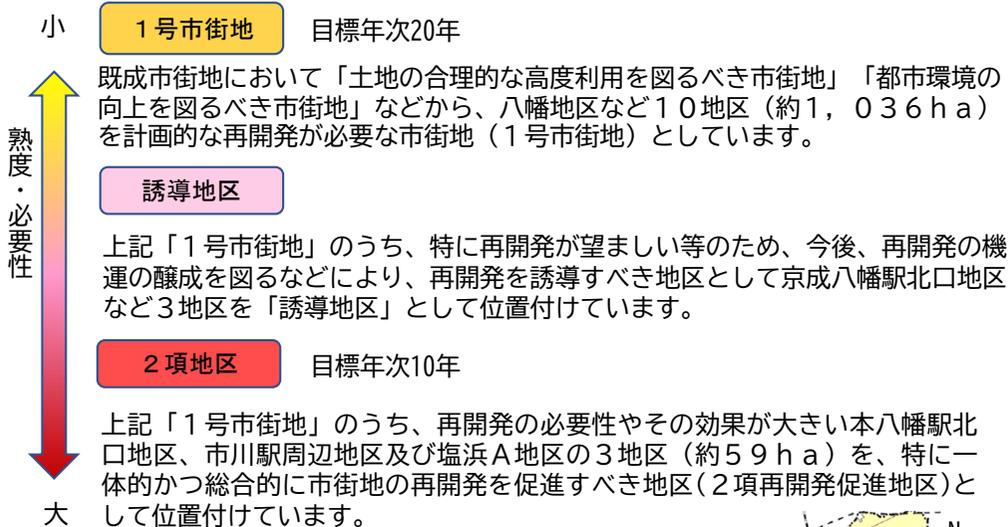
1. 都市再開発の方針とは

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。

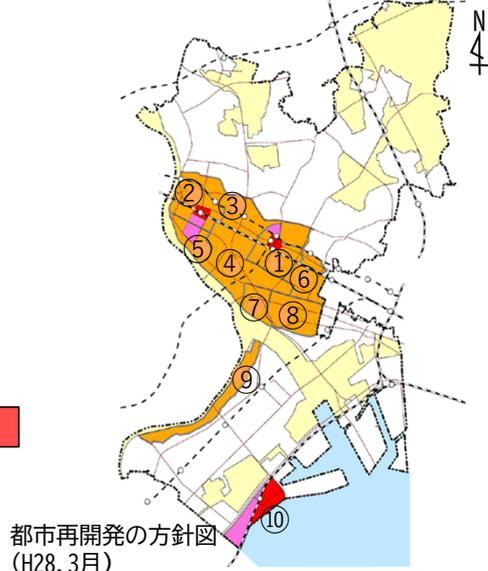
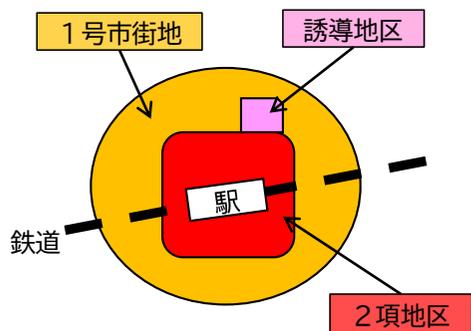
2. 再開発の目的

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。

3. 都市再開発の方針に定める事項



※イメージ



4. 都市再開発の方針見直しマニュアルによる検討

見直しマニュアルを基に以下の2つの観点で市内全域を対象に検証を実施。

1. 政策的な課題地区の抽出（広域的・戦略的な視点）
2. 即地的な課題地区の抽出（地区の実状からみた視点）

【1号市街地地区抽出の視点】

| |
|--|
| A:土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地 |
| 1. 都心機能、中心商業・業務機能の回復、向上に貢献する地区 |
| 2. 地区拠点としての回復、向上に貢献する地区 |
| B: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 |
| 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 |
| 3. 用途転換あるいは用途純化を図るべき地区 |
| 4. 集約型都市構造を誘導するため都市機能の集約を図る地区 |
| C:防災性の向上を図るべき一体の市街地 |
| 1. 防災性の向上を図るべき地区 |
| 2. 被災後の土地利用転換を図るべき地区 |
| D:都市環境の向上を図るべき一体の市街地 |
| 1. 劣悪な居住環境の改善を図るべき地区 |
| 2. 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 |
| 3. 人口減少・少子高齢化に対応した都市構造を誘導するため、生活サービス機能の集約を図る地区 |

市内全域を、上記の11点の見直しマニュアルの視点により対象地区の判断を行った。

5. 検証結果

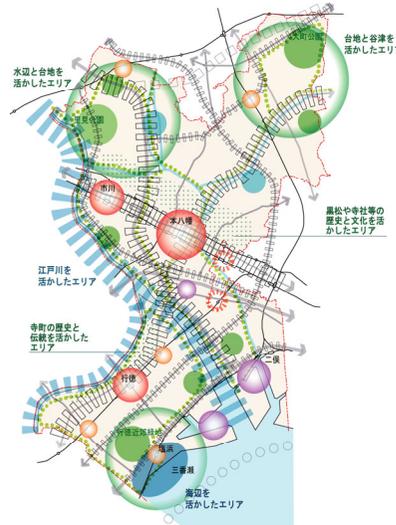
- ① **1号市街地** 現行の10地区は引き続き1号市街地のまま。
今回、新たに行徳駅前地区を1号市街地に追加する。
 - ② **誘導地区**
 - ③ **2項地区**
- 現行と同じく変更なし。

6. 行徳駅前地区の1号市街地への追加について

行徳地区は土地区画整理事業から約50年が経過し、既存建物の更新時期に入っていることも含め、市街地再整備の必要性があると考えられる。その中で以下の通り抽出の視点にも該当している。

■抽出の視点A-1に関する該当要因

都市計画マスタープランにおいて本八幡駅、市川駅と同様に「都市拠点」として位置づけられている。



■抽出の視点B-1に関する該当要因

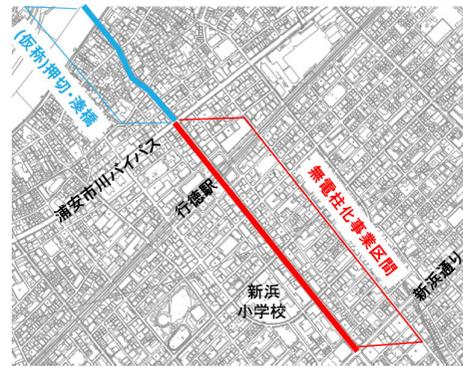
1. (仮称)押切・湊橋の整備による効果

- ・東京側から行徳駅へのアクセス性が向上し、通勤など行徳駅の利用者増加が見込まれる。
- ・旧江戸川を跨ぐ地域間交流の活性化により、駅周辺利用者も増え商業地域の賑わいが見込まれる。

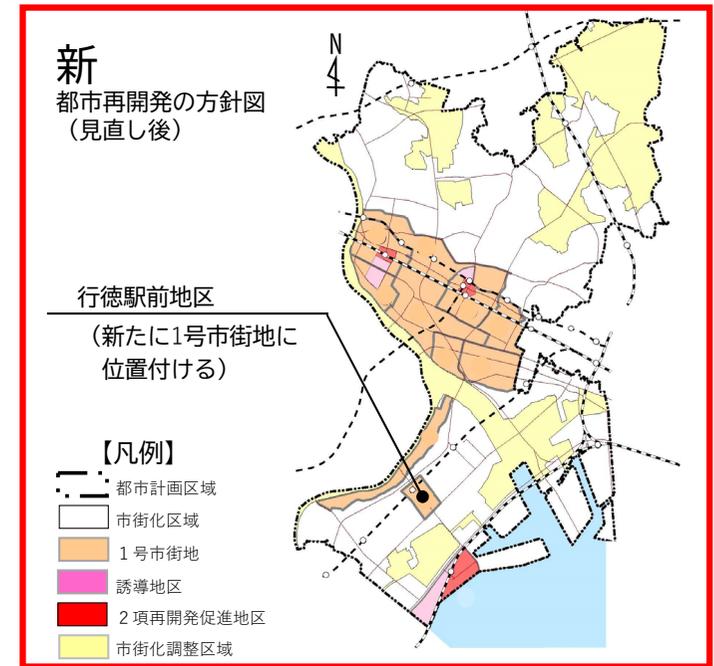


2. 無電柱化事業に伴う効果

- ・歩道と車道の段差解消によるバリアフリーが実現し、街なかの活性化が見込まれる。



＜方針図の変更＞



＜行徳駅前地区1号市街地対象範囲＞ (約 46.6 ha)



市川都市計画
都市再開発の方針

新旧対照表

令和 年 月
千葉県市川市

| 新 | 旧 | 変更理由 |
|---|--|------|
| <p data-bbox="546 317 872 453">市川都市計画 都市再開発の方針</p> <p data-bbox="486 1755 931 1887"><u>令和</u> 年 月 日 千葉県</p> | <p data-bbox="1650 317 1976 453">市川都市計画 都市再開発の方針</p> <p data-bbox="1590 1755 2036 1887"><u>平成28</u>年 3月 4日 千葉県</p> | |

| 新 | 旧 | 変更理由 |
|--|---|------|
| <p>1</p> <p>2</p> <p>3 市川都市計画都市再開発の方針の変更</p> <p>4</p> <p>5 市川都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>10</p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p> <p>26</p> <p>27</p> <p>28</p> <p>29</p> <p>30</p> <p>31</p> <p>32</p> <p>33</p> <p>34</p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37</p> <p>38</p> <p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> | <p>市川都市計画都市再開発の方針の変更</p> <p>市川都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。</p> | |

| | 新 | 旧 | 変更理由 |
|----|---|---|------|
| 1 | | | |
| 2 | 目次 | 目次 | |
| 3 | | | |
| 4 | 1. 都市再開発の目標 1 | 1. 都市再開発の目標 1 | |
| 5 | | | |
| 6 | 2. 計画的な再開発が必要な市街地 2～4 | 2. 計画的な再開発が必要な市街地 2～4 | |
| 7 | | | |
| 8 | 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 . . . <u>4</u> | 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 . . . <u>5</u> | |
| 9 | 表 1 1号市街地の整備方針 <u>5～8</u> | 表 1 1号市街地の整備方針 <u>6, 7</u> | |
| 10 | 表 2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要 <u>9, 10</u> | 表 2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要 <u>10</u> | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |
| 16 | | | |
| 17 | | | |
| 18 | | | |
| 19 | | | |
| 20 | | | |
| 21 | | | |
| 22 | | | |
| 23 | | | |
| 24 | | | |
| 25 | | | |
| 26 | | | |
| 27 | | | |
| 28 | | | |
| 29 | | | |
| 30 | | | |
| 31 | | | |
| 32 | | | |
| 33 | | | |
| 34 | | | |
| 35 | 目次のページは清書版でのページになるため、本資料（新旧対照表）でのページとは異なります。 | | |
| 36 | | | |
| 37 | | | |
| 38 | | | |
| 39 | | | |
| 40 | | | |
| 41 | | | |
| 42 | | | |

| 新 | 旧 | 変更理由 |
|--|---|-----------------------|
| <p>1 1 都市再開発の目標</p> <p>2 (1) 千葉県の再開発の基本目標</p> <p>3 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・</p> <p>4 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</p> <p>5 した都市計画の取り組みが必要となっている。</p> <p>6 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</p> <p>7 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</p> <p>8 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。</p> <p>9 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</p> <p>10 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</p> <p>11 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</p> <p>12 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</p> <p>13 新を積極的に推進する。</p> <p>14</p> <p>15 (2) 市川都市計画区域における都市再開発の目標</p> <p>16 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</p> <p>17 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</p> <p>18 対しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。</p> <p>19 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</p> <p>20 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、3</p> <p>21 1年に南行徳町と合併した。</p> <p>22 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</p> <p>23 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</p> <p>24 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</p> <p>25 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。</p> <p>26 これらに対応するため、昭和50年の人口集中地区を基本とした既成市街地のう</p> <p>27 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</p> <p>28 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</p> <p>29 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</p> <p>30 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</p> <p>31 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</p> <p>32 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」、</p> <p>33 「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</p> <p>34 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、市川都市計画都市</p> <p>35 再開発の方針を定める。</p> <p>36</p> <p>37</p> <p>38</p> <p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> | <p>1 1 都市再開発の目標</p> <p>2 (1) 千葉県の再開発の基本目標</p> <p>3 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・</p> <p>4 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</p> <p>5 した都市計画の取り組みが必要となっている。</p> <p>6 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</p> <p>7 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</p> <p>8 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。</p> <p>9 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</p> <p>10 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</p> <p>11 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</p> <p>12 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</p> <p>13 新を積極的に推進する。</p> <p>14</p> <p>15 (2) 市川都市計画区域における都市再開発の目標</p> <p>16 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</p> <p>17 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</p> <p>18 対しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。</p> <p>19 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</p> <p>20 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、3</p> <p>21 1年に南行徳町と合併した。</p> <p>22 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</p> <p>23 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</p> <p>24 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</p> <p>25 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。</p> <p>26 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</p> <p>27 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</p> <p>28 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</p> <p>29 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</p> <p>30 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</p> <p>31 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</p> <p>32 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」、</p> <p>33 「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</p> <p>34 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</p> <p>35 の方針を定める。</p> <p>36</p> <p>37</p> <p>38</p> <p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> | <p>・マニュアルを踏まえた修正。</p> |

| 新 | 旧 | 変更理由 |
|--|--|---|
| <p>1 2 計画的な再開発が必要な市街地</p> <p>2 (1) 計画的な再開発が必要な市街地</p> <p>3 本区域の既成市街地において、次に掲げる1) から4) により八幡地区など全</p> <p>4 <u>1.1</u>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、</p> <p>5 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</p> <p>6 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</p> <p>7 1のとおり定める。</p> <p>8</p> <p>9 1) 土地の合理的な高度利用を図るべき<u>一体の市街地</u></p> <p>10 ①都心機能、中心商業・業務機能の<u>回復、向上に貢献する</u>地区</p> <p>11 本市の都市拠点である八幡地区、<u>市川地区及び行徳駅前地区</u>は、重要な中心</p> <p>12 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、<u>(削除)</u>市</p> <p>13 街地 <u>(削除)</u> 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。</p> <p>14 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<u>合わ</u>せて、中心市</p> <p>15 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</p> <p>16 るなど、有効な土地利用を図る。</p> <p>17</p> <p>18 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<u>一体の市街地</u></p> <p>19 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</p> <p>20 区</p> <p>21 八幡地区、<u>市川地区及び行徳駅前地区</u>は、道路など都市基盤整備に伴う立地</p> <p>22 ポテンシャルの向上 <u>(削除)</u> に<u>合わせ</u>、都市拠点としての商業、業務機能の充</p> <p>23 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。</p> <p>24</p> <p>25 <u>また、八幡地区及び市川地区については、地域の交通状況を見極めながら京</u></p> <p>26 <u>成本線と道路との立体化の検討も行う。</u></p> <p>27 <u>(削除)</u></p> <p>28</p> <p>29</p> <p>30 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</p> <p>31 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、</p> <p>32 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</p> <p>33 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</p> <p>34 促進する。</p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37 ③用途転換あるいは用途鈍化を図るべき地区</p> <p>38 <u>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</u></p> <p>39 <u>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、周辺の生活環境</u></p> <p>40 <u>に配慮した土地利用を誘導し、土地利用の整序を図る。</u></p> <p>41 <u>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、商業用途と調和</u></p> <p>42 <u>した土地利用を図る。</u></p> | <p>1 2 計画的な再開発が必要な市街地</p> <p>2 (1) 計画的な再開発が必要な市街地</p> <p>3 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</p> <p>4 <u>1.0</u>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、</p> <p>5 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</p> <p>6 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</p> <p>7 1のとおり定める。</p> <p>8</p> <p>9 1) 土地の合理的な高度利用を図るべき<u>地区</u></p> <p>10 ①都心機能、中心商業・業務機能の<u>整備育成を図る</u>べき地区</p> <p>11 本市の都市拠点である八幡地区<u>及び</u>市川地区 <u>(追加)</u> は、重要な中心市街地</p> <p>12 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、<u>開発誘導型の手法</u></p> <p>13 <u>や市街地再</u>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</p> <p>14 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<u>併</u>せて、中心市街地</p> <p>15 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</p> <p>16 ど、有効な土地利用を図る。</p> <p>17</p> <p>18 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<u>一体の市街地</u></p> <p>19 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</p> <p>20 区</p> <p>21 八幡地区<u>及び</u>市川地区 <u>(追加)</u> は、道路など都市基盤整備に伴う立地ポテン</p> <p>22 シャルの向上<u>への対応や京成本線と道路との立体交差化の検討に併</u>せ、都市拠</p> <p>23 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</p> <p>24 て、計画的な開発を図る。</p> <p>25 <u>(追加)</u></p> <p>26 <u>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</u></p> <p>27 <u>の有利性を活かした土地利用を図る。</u></p> <p>28</p> <p>29</p> <p>30 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</p> <p>31 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、</p> <p>32 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</p> <p>33 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</p> <p>34 促進する。</p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37 <u>(追加)</u></p> | <p>・行徳駅前地区の追加による変更。</p> <p>・マニュアルを踏まえた修正。</p> <p>・マニュアルの変更に伴う変更。</p> <p>・行徳駅前地区の追加による変更。</p> <p>・行徳駅前地区の追加による変更。</p> <p>・東京外かく環状道路の整備完了に伴う変更。</p> <p>・マニュアルの変更に伴う変更。</p> <p>旧「2) ④」より移行</p> |

| | 新 | 旧 | 変更理由 |
|----|---|--|--------------------------------------|
| 1 | <p><u>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土地利用の誘導を図る。</u></p> | <p>③防災性の向上を図るべき地区</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> | <p>・マニュアルの変更に伴う変更。 新「3）①」へ移行</p> |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | (削除) | <p>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</p> <p><u>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、周辺の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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> | <p>・マニュアルの変更に伴う変更。 新「2）③」へ移行</p> |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | (削除) | <p>⑤劣悪な居住環境の改善を図るべき地区</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> | <p>・マニュアルの変更に伴う変更。 新「4）①」へ移行</p> |
| 10 | | | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | (削除) | <p>3）都市環境の向上を図るべき一体の市街地</p> <p>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</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p> | <p>・マニュアルの変更に伴う変更。 新「4）②」へ移行</p> |
| 14 | | | |
| 15 | | | |
| 16 | | | |
| 17 | (削除) | | |
| 18 | | | |
| 19 | | | |
| 20 | | | |
| 21 | | | |
| 22 | | | |
| 23 | | | |
| 24 | | | |
| 25 | | | |
| 26 | | | |
| 27 | | | |
| 28 | (削除) | | |
| 29 | | | |
| 30 | | | |
| 31 | | | |
| 32 | | | |
| 33 | | | |
| 34 | | | |
| 35 | | | |
| 36 | | | |
| 37 | (削除) | | |
| 38 | | | |
| 39 | | | |
| 40 | | | |
| 41 | | | |
| 42 | | | |

| 新 | 旧 | 変更理由 |
|--|---|---|
| <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5 3) 防災性の向上を図るべき一体の市街地</p> <p>6 ①防災性の向上を図るべき地区</p> <p>7 <u>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</u></p> <p>8 <u>災機能を強化するため、建物の共同化や更新と合わせた不燃化及び耐震化を促</u></p> <p>9 <u>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</u></p> <p>10 <u>するため、都市基盤整備と合わせた建物の共同化を図るなど、計画的な整備を</u></p> <p>11 <u>進める。</u></p> <p>12 <u>市川南・大洲地区、総武本線以南地区及び稲荷木地区は、避難路の安全を確</u></p> <p>13 <u>保するため、建物の不燃化及び耐震化を促進し、防災機能の向上を図る。</u></p> <p>14 <u>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、</u></p> <p>15 <u>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。</u></p> <p>16</p> <p>17 4) 都市環境の向上を図るべき一体の市街地</p> <p>18 ①劣悪な居住環境の改善を図るべき地区</p> <p>19 <u>木造住宅が密集した市街地が広範囲に点在する市川地区、市川南・大洲地区</u></p> <p>20 <u>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</u></p> <p>21 <u>る。また、建物の共同化や更新と合せた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の</u></p> <p>22 <u>防災性の向上と居住環境の改善を図る。</u></p> <p>23 <u>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、道路などの公</u></p> <p>24 <u>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</u></p> <p>25 <u>災性の向上と居住環境の改善に努める。</u></p> <p>26</p> <p>27 ②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</p> <p>28 <u>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</u></p> <p>29 <u>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</u></p> <p>30 <u>図る。</u></p> <p>31 <u>旧行徳地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、旧江戸川沿いの寺</u></p> <p>32 <u>社等の歴史的要素を探索できる歩行者空間を形成し、水と歴史を活かした市街</u></p> <p>33 <u>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</u></p> <p>34 <u>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。</u></p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37 (2) 再開発を誘導すべき地区</p> <p>38 <u>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</u></p> <p>39 <u>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、</u></p> <p>40 <u>京成(削除)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</u></p> <p>41 <u>位置づける。</u></p> <p>42</p> | <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(追加)</u></p> <p><u>(追加)</u></p> <p><u>(追加)</u></p> <p>(2) 再開発を誘導すべき地区</p> <p><u>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</u></p> <p><u>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、</u></p> <p><u>京成本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</u></p> <p><u>置づける。</u></p> | <p>・マニュアルの変更に伴う変更。 旧「2) ③」より移行</p> <p>・マニュアルの変更に伴う変更。</p> <p>・マニュアルの変更に伴う変更。 旧の「2) ⑤」より移行</p> <p>・マニュアルの変更に伴う変更。 旧「3)」より移行</p> <p>・誤謬の訂正。</p> |

| 新 | 旧 | 変更理由 |
|--|--|-----------------------|
| <p>1 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 <u>(削除)</u> 地区</p> <p>2 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</p> <p>3 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</p> <p>4 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</p> <p>5 再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり</p> <p>6 定める。</p> <p>7</p> <p>8 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</p> <p>9 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</p> <p>10 に暮らすことのできる生活環境の整備を図る。</p> <p>11 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</p> <p>12 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</p> <p>13 備を図る。</p> <p>14</p> | <p>1 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 <u>相当規模</u>の地区</p> <p>2 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</p> <p>3 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</p> <p>4 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</p> <p>5 再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり</p> <p>6 定める。</p> <p>7</p> <p>8 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</p> <p>9 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</p> <p>10 に暮らすことのできる生活環境の整備を図る。</p> <p>11 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</p> <p>12 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</p> <p>13 備を図る。</p> <p>14</p> | <p>・マニュアルを踏まえた修正。</p> |

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42

表1 1号市街地の整備方針

(新)

| 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 | | |
| ① | 八幡地区 約 92ha | ・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 | ・JR 本八幡駅周辺部では、商業業 務施設と都市型住宅の整備を計画的 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、都市基盤整備に合わせ 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。 | ・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 (削除) 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 (削除) 化の検討 (削除) ・本八幡駅前交差点の改良 | ・回遊性を持たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・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。 (削除) | 京成八幡駅北口地区 | 本八幡駅北口地区 |
| ② | 市川地区 約 100ha | ・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 盤整備に合わせた市街地 環境の改善 | ・JR 市川駅周辺部では、商業業務 施設と都市型住宅の整備を計画的 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、都市基盤整備に合わせ 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。 | ・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 (削除) (削除) 化の検討 (削除) | ・回遊性を持たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・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。 (削除) | 市川駅南口地区 | 市川駅周辺地区 |
| 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。 | (削除) ・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 (削除) ・京成本線と道路との立体 (削除) 化の検討 (削除) | ・建物の (削除) 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。 | (削除) ・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 | ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・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。 | - | - |
| ⑤ | 市川南・大洲地区 約 62ha | ・良好な居住環境の形成 | ・工業系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、都市基盤整備に合わ 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 | ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・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。 | 市川駅南口地区 | - |
| ⑥ | 鬼高地区 約 59ha | ・拠点としての良好な市街 地の形成 | ・工業系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、都市基盤整備に合わ 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 | ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・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。 ・ゆとりある歩行者空間の整備を図 る。 | - | - |
| ⑦ | 稲荷木地区 約 77ha | ・良好な居住環境の形成 | ・住宅地は、中密度の土地利用を図 り、良好な居住環境を形成する。 | (削除) ・都市計画道路の整備 3・4・19 号 市川二俣線 | ・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。 | - | - |
| 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 (削除) 土地利用の誘導を図る。 | (削除) ・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を確保 し、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 ・(仮称) 押切・湊橋の整備 | ・旧江戸川沿いの (削除) 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 | ・工業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 正な土地利用を誘導する。 | (削除) | ・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 |

| 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 | | |
| ⑩ | 行徳駅前地区 約 47ha | <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"> ・東京メトロ東西線行徳駅周辺部では、商業業務施設と都市型住宅の整備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、都市基盤整備に合わせて、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"> ・市道 0104 号無電柱化事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・回遊性を持たせた、ゆとりある歩行者空間の整備を図る。 ・建物の共同化により都市空間を確保し、市街地環境の改善を図る。 ・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。 | 二 | 二 |

表1 1号市街地の整備方針

(旧)

| 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 | | |
| ① | 八幡地区 約 92ha | ・都市拠点に相応しい商業 業務施設の充実による (<u>追加</u>) 都市機能の向上と 都心居住の推進 | ・ <u>東日本旅客鉄道</u> 本八幡駅周辺部 では (<u>追加</u>) 商業業務施設と都市型 住宅 (<u>追加</u>) を計画的に推進する ため (<u>追加</u>) 土地の合理的かつ健 全な高度利用を図る。 ・周辺では (<u>追加</u>) 都市基盤整備に <u>併せて</u> (<u>追加</u>) 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。 | ・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 | ・回遊性を待たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・ <u>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。</u> ・ <u>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。</u> | 京成八幡駅北口地区 | 本八幡駅北口地区 |
| ② | 市川地区 約 100ha | ・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 (<u>追加</u>) 都市基盤整備に併せた市 街地環境の改善 | ・ <u>東日本旅客鉄道</u> 市川駅周辺部では (<u>追加</u>) 商業業務施設と都市型住 宅 (<u>追加</u>) を計画的に推進するた め (<u>追加</u>) 土地の合理的かつ健全 な高度利用を図る。 ・周辺では (<u>追加</u>) 都市基盤整備に <u>併せて</u> (<u>追加</u>) 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。 | ・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。 | ・回遊性を待たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・ <u>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。</u> ・ <u>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。</u> | 市川駅南口地区 | 市川駅周辺地区 |
| 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 (<u>追加</u>) 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 (<u>追加</u>) 低密度の土地利 用を図り、良好な居住環境を形成 する。 | ・ <u>東京外かく環状道路の整備</u> ・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 <u>推進も含めた交通機能の利便性の 向上を図る。</u> | ・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。 | ・ <u>東京外かく環状道路の整備</u> ・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 | ・ <u>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。</u> | - | - |
| 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 (<u>追加</u>) 都市基盤整備 に併せて (<u>追加</u>) 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 | ・ <u>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。</u> | 市川駅南口地区 | - |
| 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 (<u>追加</u>) 都市基盤整備 に併せて (<u>追加</u>) 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 | ・ <u>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。</u> ・ゆとりある歩行者空間の整備を 図る。 | - | - |
| ⑦ | 稲荷木地区 約 77ha | ・ <u>都市基盤整備に伴う土地 の有効利用</u> | ・ <u>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。</u> | ・ <u>東京外かく環状道路の整備</u> ・都市計画道路の整備 3.4.19 号 市川二俣線 | ・ <u>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。</u> | - | - |
| 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 <u>ような土地利用を誘導する。</u> | ・ <u>東京外かく環状道路の整備</u> ・都市計画道路の整備 3.4.23 号 田尻二俣線 | ・ <u>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。</u> | - | - |
| 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 (<u>追加</u>) | ・旧江戸川沿いの <u>歩道の緑化</u> 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 (<u>追加</u>) 防災機能の向上を 図る。 | - | - |

| 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 | | |
| 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 <u>(追 加)</u> 適正な用途を誘導する。 | ・都市計画道路の整備 <u>3.4.34号 新行徳駅前線</u> | ・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 |
| <u>(追加)</u> | | | | | | | |

表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

(新)

| 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 | | | | | |
|--------|---------------------|---|---|--|--|-----------------|--------------------------------|----------------------|
| | | | 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 | 概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画 |
| 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の整備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。 | ・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、良好な都市景観の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 (削除) ・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。 | | (削除) ・本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業 | |
| 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の整備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。 | ・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、良好な都市景観の形成に資するよう適正に誘導する。 | (削除) ・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、適正な土地利用を誘導する。 | ・臨海部の自然環境を活かした都市景観の形成を図る。 | (削除) ・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 | (削除) | (削除) |

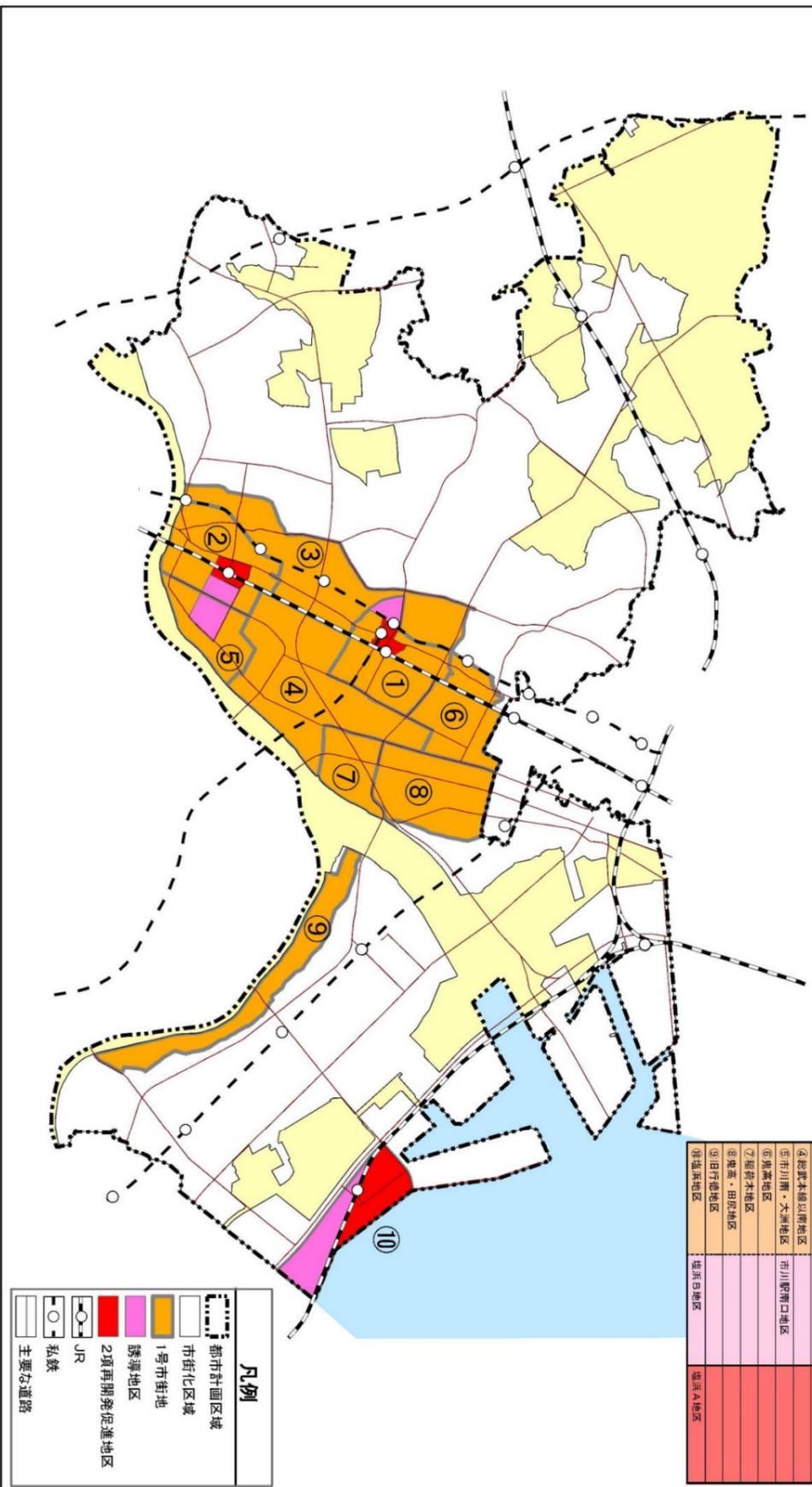
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

(旧)

| 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 | | | | | |
|--------|---------------------|---|--|--|---|-----------------|--------------------------------|----------------------|
| | | | 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 | 概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画 |
| 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 <u>(追加)</u> を <u>許画的</u> に推進するため <u>(追加)</u> 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 ・ <u>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。</u> ・駅前交通機能の向上を図るため <u>(追加)</u> 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。 | | ・ <u>本八幡A地区第一種市街地再開発事業(追加)</u> | |
| 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 <u>(追加)</u> を <u>許画的</u> に推進するため <u>(追加)</u> 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。 | ・ <u>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。</u> ・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 <u>(追加)</u> 適正な <u>用途</u> 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。 | ・ <u>都市計画道路の整備 3.4.34号 新行徳駅前線</u> ・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 | ・ <u>塩浜第一期土地区画整理事業</u> | ・ <u>地区計画</u> |

都市再開発の方針図

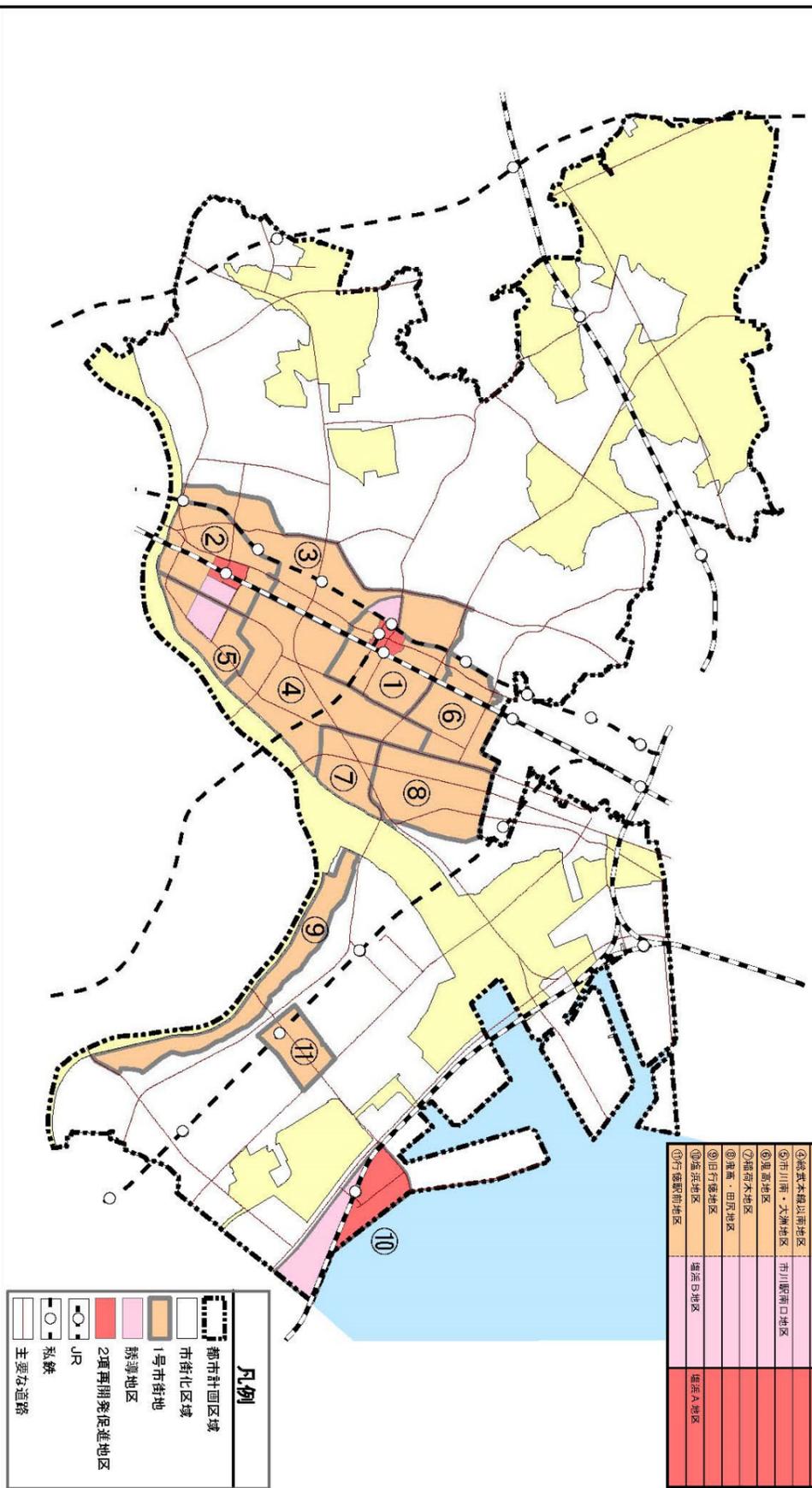
241



旧

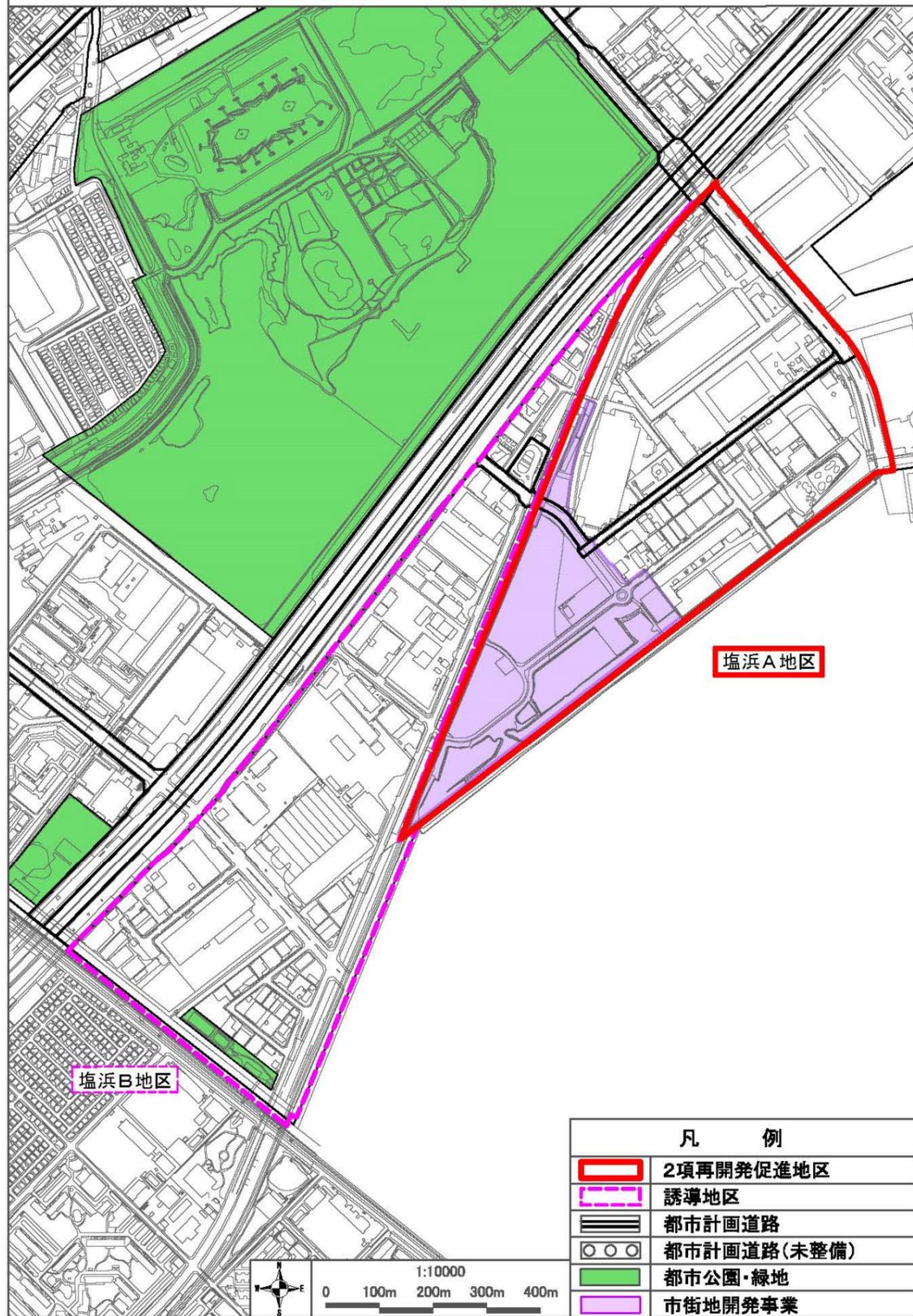
都市再開発の方針図

241



新

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〕】



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〕】

