

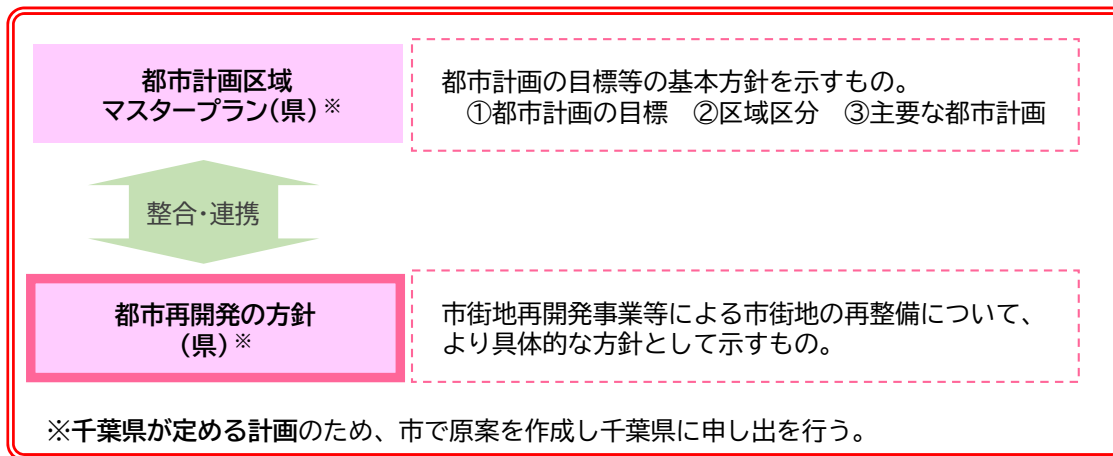
市川都市計画都市再開発の方針の変更（千葉県決定）について（報告）

【資 料】

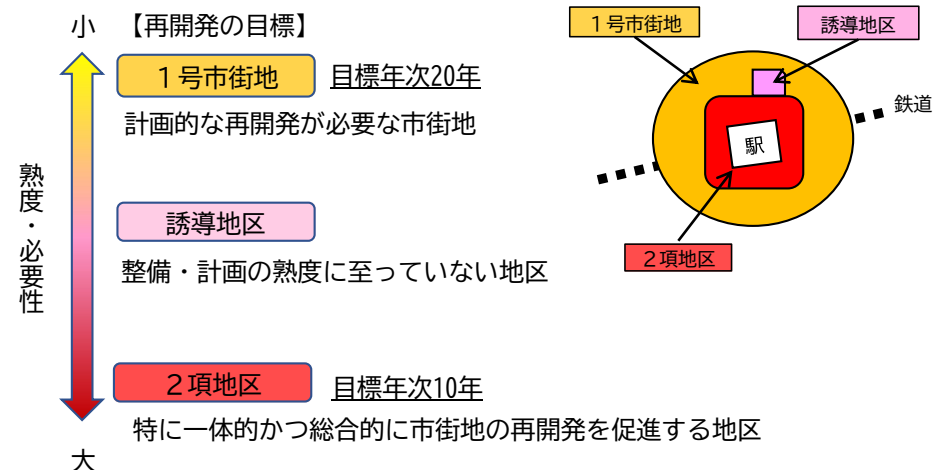
資料 1 都市再開発の方針の変更案の概要について

令和 7 年 7 月 2 4 日
街づくり整備課

1. 位置づけ・目標



※イメージ



2. 1号市街地の見直しの検討方法

「都市再開発の方針見直しマニュアル」に基づき、市内全域を対象に検証を実施。検証の際は以下の3点のルールに沿って行う。

・基準となる既成市街地は昭和50年のD I D地区を対象にする。

約50年前から市街地が形成され、地震時に被害を受ける可能性の高い、新耐震以前（昭和55年以前）の建築物が多数立地している可能性がある為、課題地区の抽出にあたっての基本とする。

・町丁目を基として地区を定める。

地区として選定するにあたり、その単位は町丁目を基に線引きを行い、地区のエリア決めを行う。

・マニュアル内の「1号市街地地区抽出の視点」にある各区分により判定する。

以下の通り、区分は大きくA B C Dの4区分に分かれており、A Bは政策的な内容を重視した区分、C Dは地域の実状を重視した区分となっている。

それぞれの内容に合致するエリアを検討の対象とする。

■政策的な内容を重視した区分

A: 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

➡ 都市拠点や地域拠点に位置し「賑わい」が求められるエリア

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

➡ 幹線道路の整備や土地区画区画整理が計画されているエリア
・複数の用途が混在しているエリア

■地域の実状を重視した区分

C: 防災性の向上を図るべき一体の市街地

➡ 震災などの有事の際に、被害が広がる可能性が高いエリア

D: 都市環境の向上を図るべき一体の市街地

➡ インフラ整備が著しく遅れているエリア
・歴史的な街並みを今後に残すべきエリア

3. 1号市街地の見直しの検討結果

以下の通り、既に1号市街地に位置付けされている地区は変更なし。新たに行徳駅前地区を1号市街地に位置付ける。

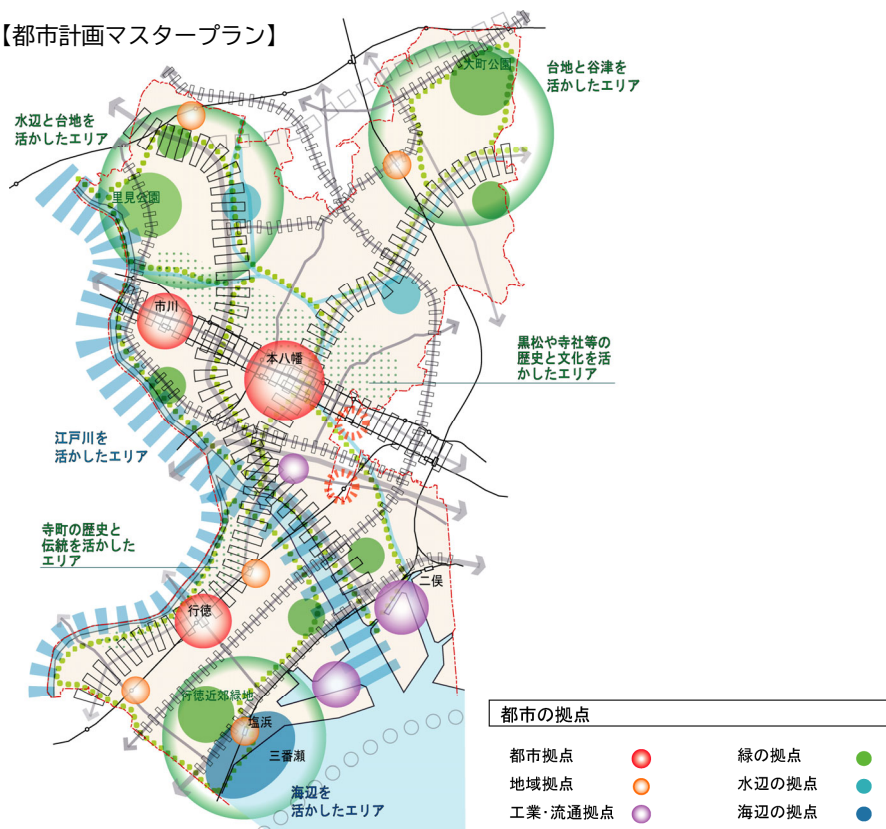
■政策的な内容を重視した区分での検討結果

- ・都市計画マスタープラン等の上位計画に都市拠点等の位置づけがあるエリア
八幡地区、市川地区、**行徳駅前地区**
- ・根幹的都市施設（鉄道、道路等）の整備に伴い市街地の整備が必要となるエリア
八幡地区、市川地区、塩浜地区、**行徳駅前地区**
- ・用途転換あるいは用途純化を図るべきエリア
市川南・大洲地区、鬼高地区、鬼高・田尻地区

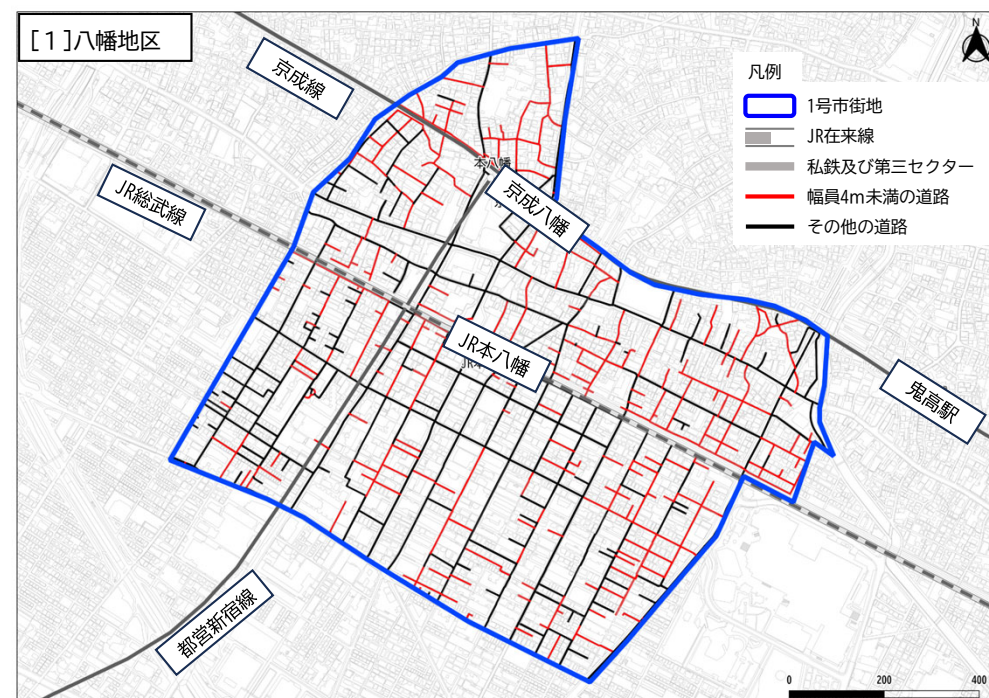
■地域の実状を重視した区分での検討結果

- ・木造建築率や老朽度などから地区の防火性の向上を図る必要があると判断されるエリア
八幡地区、市川地区、総武本線以北地区、市川南・大洲地区、稲荷木地区、
- ・狭隘・行き止まり・未舗装の道路が多いなどインフラの整備が遅れているエリア
総武本線以北地区、総武本線以南地区、市川南大洲地区
- ・伝統的・歴史的な環境や自然環境を残している為、保全、修復、整備を図るべきエリア
総武本線以北地区、旧行徳地区

【都市計画マスタープラン】



【幅員4m未満の道路の分布】（八幡地区）



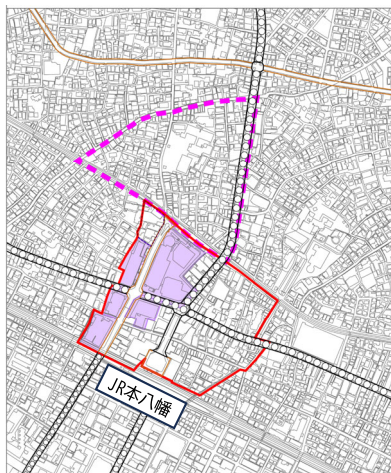
4. 2項地区・誘導地区の見直しの検討結果

2項地区・誘導地区については、以下の理由の通り、
今後も市街地の整備を図り進める必要がある為、変更なしとした。

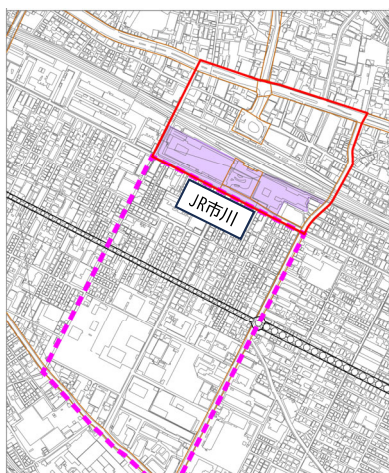
■位置付けられている理由

- ・本八幡駅北口地区（誘導：京成八幡北口地区）
- ・市川駅周辺地区（誘導：市川駅南口地区）
都市拠点にふさわしい商業業務施設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（誘導：塩浜B地区）
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。

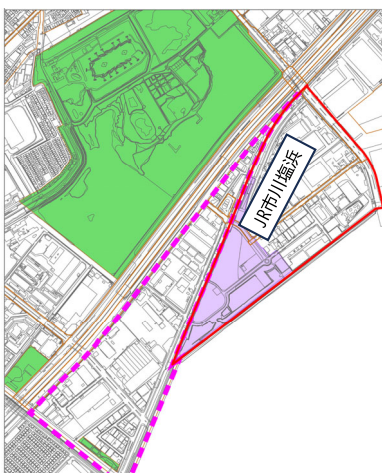
本八幡駅北口地区



市川駅周辺地区



塩浜A地区



【凡例】

 	2項再開発促進地区		都市計画道路(整備済)		都市公園・緑地(整備済)
 	誘導地区		都市計画道路(未整備)		市街地開発事業(整備済)

5. 見直しの検討結果

各地区の位置付け（見直し後）

■ 1号市街地

- ①八幡地区 ②市川地区
- ③総武本線以北地区
- ④総武本線以南地区
- ⑤市川南・大洲地区
- ⑥鬼高地区 ⑦稲荷木地区
- ⑧鬼高・田尻地区
- ⑨旧行徳地区 ⑩塩浜地区
- ⑪行徳駅前地区

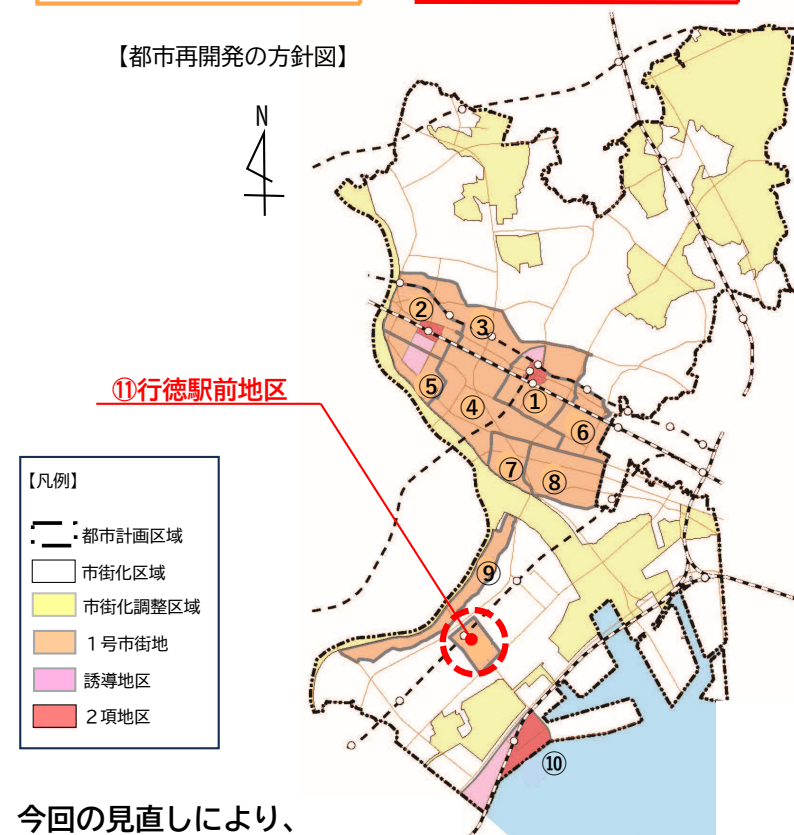
■ 誘導地区

- ①京成八幡駅北口地区
- ②市川駅南口地区
- ③塩浜B地区

■ 2項地区

- ①本八幡駅北口地区
- ②市川駅周辺地区
- ③塩浜A地区

【都市再開発の方針図】



今回の見直しにより、
行徳駅前地区が新たに1号市街地に位置付けとなる。
誘導地区と2項地区は変更なし。