都市計画審議会資料
報告事項第 １ 号

市川市都市計画マスタープランの改定について（報告）

【資　料】

資料１　都市計画マスタープランの改定スケジュール

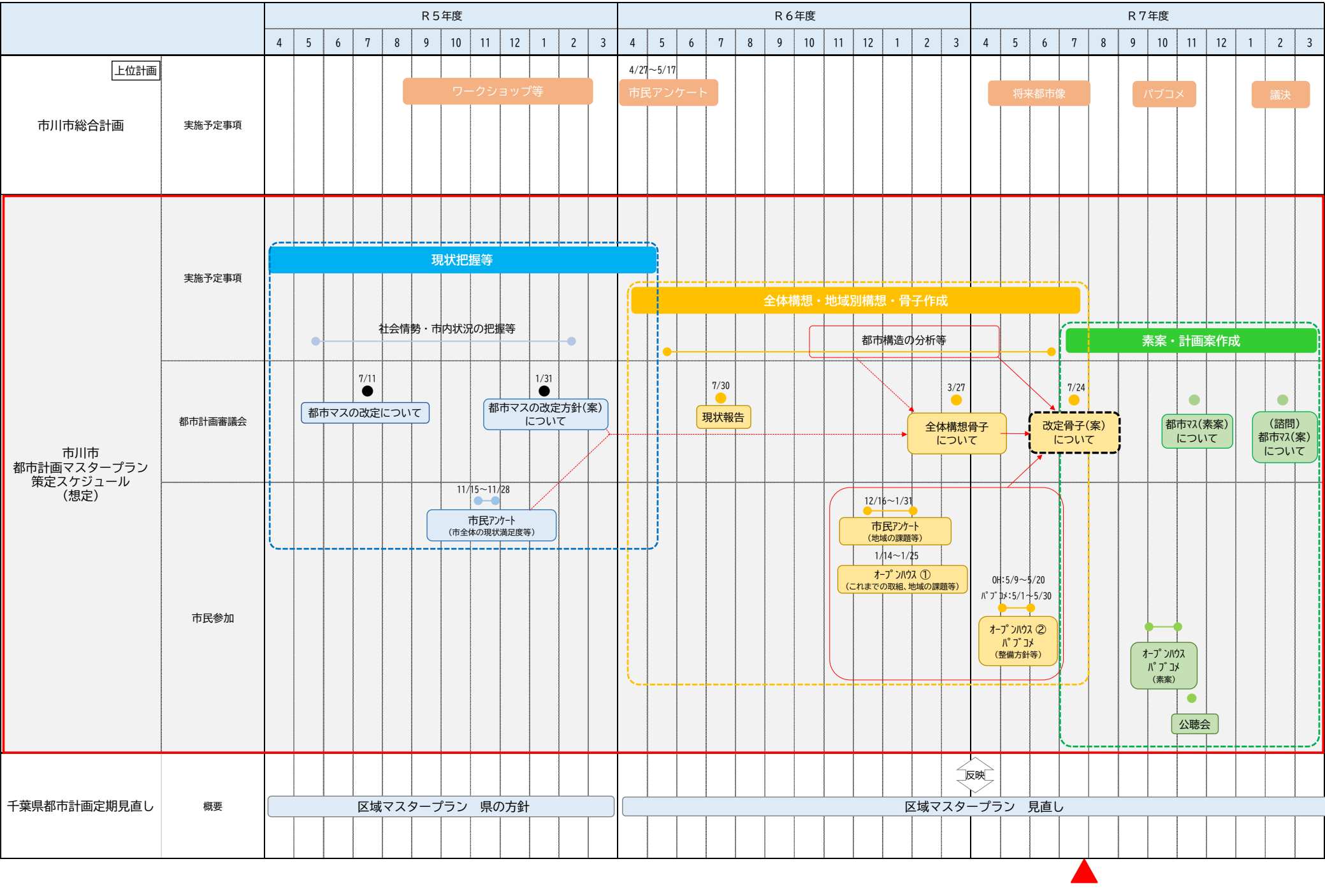
資料２　市川市都市計画マスタープラン改定骨子（案）

令和７年７月２４日
街づくり計画課

■都市計画マスタープランの改定スケジュール

資料１

現時点



資料２

市川市都市計画マスタープラン改定骨子（案）

令和7年7月

位置づけ

○「都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に基づく「都市計画に関する基本的な方針」です。
○「市川市総合計画」に定められた「将来都市像」を実現するため、都市の将来あるべき姿や都市づくりの方向性を定めるものです。

計画期間

令和8年～令和32年（2050）まで

全　体　構　成

将来都市像

いのちを尊び　知性と希望を育む　環境と共生した　和がつながるまち　いちかわ
～　住み続けたいまちを次世代へ　～

※今後、次期総合計画策定の過程で変更される可能性があります。

都市づくりの目標

目標１　都市と自然が共存し、便利で快適に暮らせる都市
目標２　誰もが安全で快適に移動・交流できる活気あふれる都市
目標３　水・みどり・文化が織りなす魅力あふれる安らぎの都市
目標４　災害に強く、安心して住み続けられる強靭な都市
目標５　都市と自然がともに発展する持続可能な都市

(1) 全体構想

将来都市構造 P1

※市全体の特徴や骨格を表し、目指すべき都市の姿を描くものです。

まちづくりの整備方針（分野別） P2~

- 【A.土地利用・市街地整備】　現状等の整理 P2 → 分野別整備方針＋方針図 P3
- 【B. 道路・交通】　現状等の整理 P4 → 分野別整備方針＋方針図 P5
- 【C. 水と緑・景観】　現状等の整理 P6 → 分野別整備方針＋方針図 P7
- 【D. 防災】　現状等の整理 P8 → 分野別整備方針＋方針図 P9
- 【E. 環境】　現状等の整理 P8 → 分野別整備方針＋方針図 P9

※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の整備方針です。

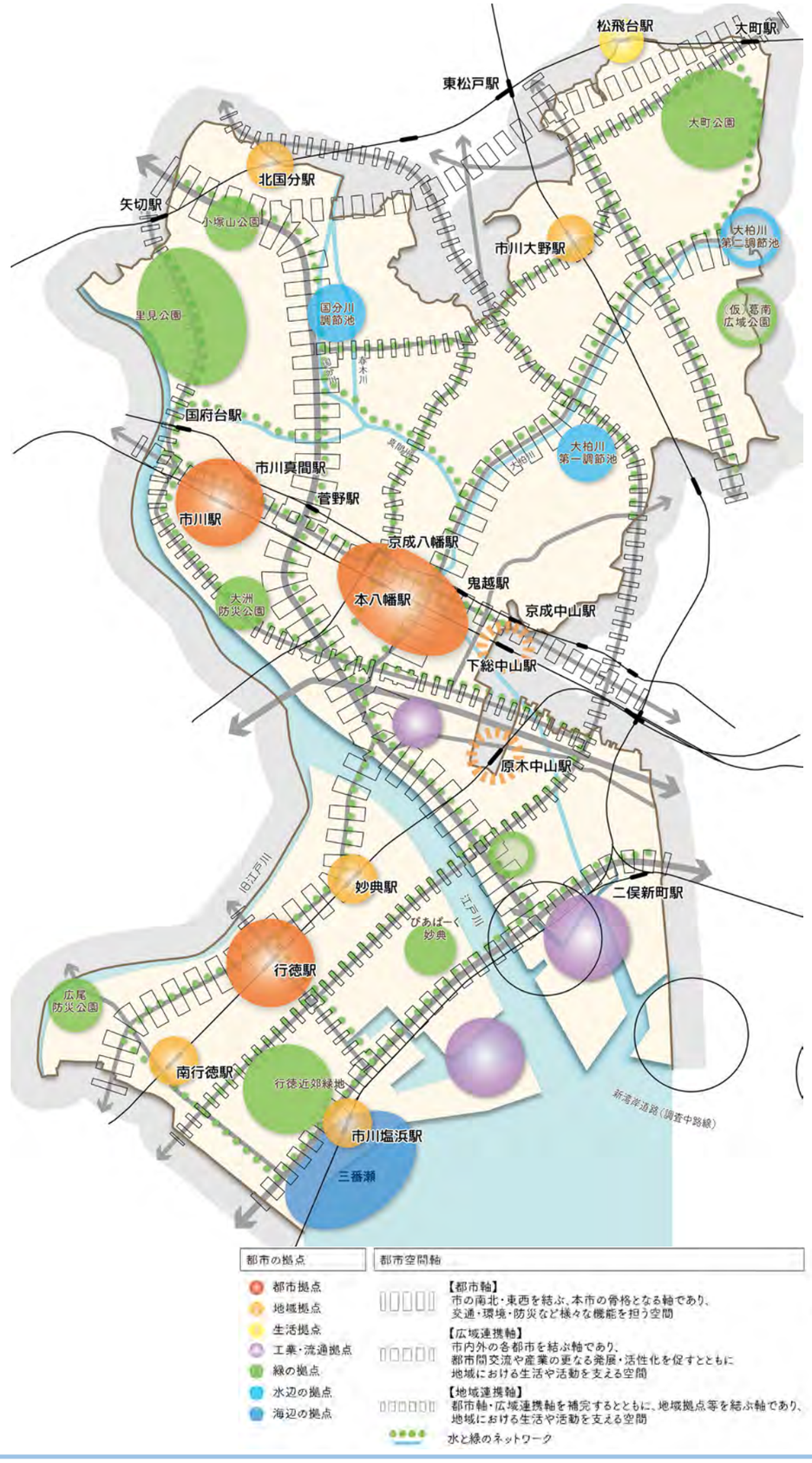
(2) 地域別構想

- 【Ⅰ. 北東部】　地域の概況 P10 → 地域別整備方針＋方針図 P11
- 【Ⅱ. 北西部】　地域の概況 P12 → 地域別整備方針＋方針図 P13
- 【Ⅲ. 中　部】　地域の概況 P14 → 地域別整備方針＋方針図 P15
- 【Ⅳ. 南　部】　地域の概況 P16 → 地域別整備方針＋方針図 P17

※市民生活と密接に関連する身近な地域を対象とした構想です。

(3) まちづくりの推進方策　P18

将来都市構造図（イメージ）



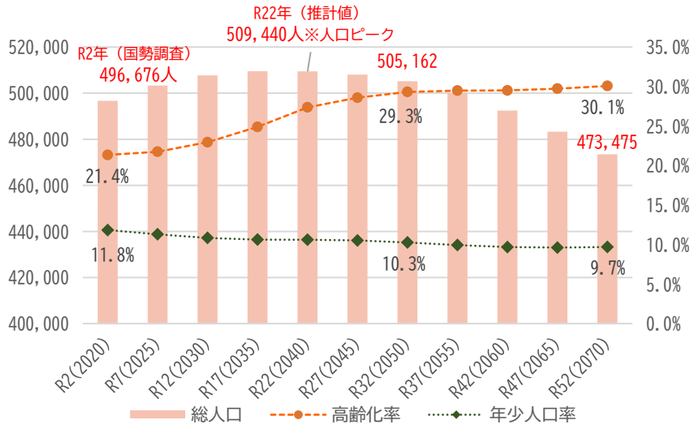
人口・世帯等の状況

①総人口は、R22頃まで増加の見込み

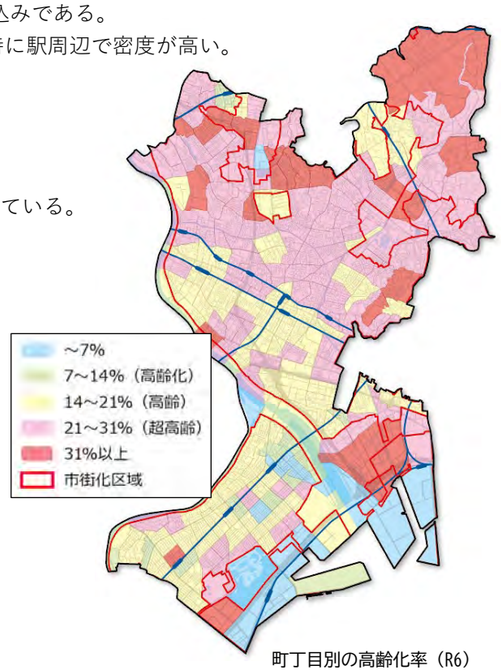
・本市の総人口は、令和22年頃まで増加を続け、その後、減少に転じる見込みである。
・市街化区域の人口密度は約120人/ha（令和2年時点）と高い値であり、特に駅周辺で密度が高い。
（参考：人口集中地区（DID）の人口密度： 40人/ha ）

②少子高齢化が進展

・高齢化率は、令和32年には約29％まで上昇する見込みである。
・令和6年時点で、高齢化率が21％を超える地区が、主に市北部等に存在している。



将来人口推計（R7 暫定値）



町丁目別の高齢化率（R6）

市街地等の状況

①市街地の防災性は向上するも、未だ課題のある地区が存在

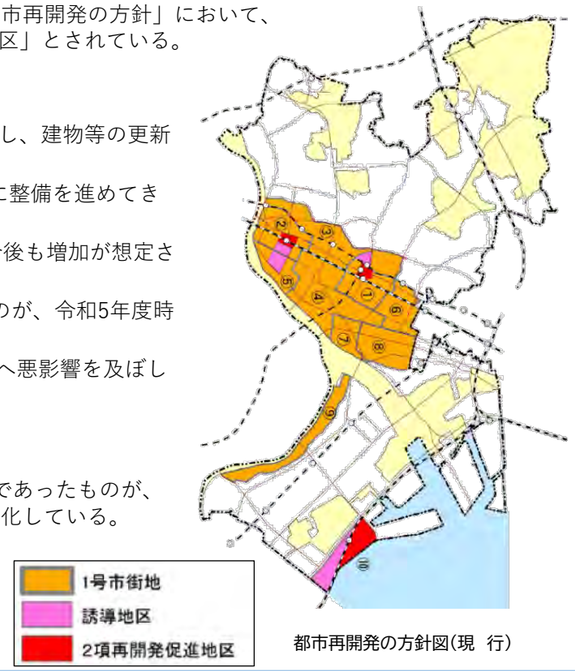
・古くから市街地が形成されている市川地区、八幡地区等は、「都市再開発の方針」において、耐震性や火災時の延焼等の観点から「防災性の向上を図るべき地区」とされている。

②既成市街地・住宅ストックに関する課題の顕在化

・行徳地区及び南行徳地区は、土地区画整理事業から約50年が経過し、建物等の更新時期を迎えている。
・下水道普及率は約8割まで上昇したが、昭和40年代以降、集中的に整備を進めてきたインフラの老朽化が進む。
・令和3年時点で、築40年を超える高経年マンションは約250棟、今後も増加が想定される。
・本市で把握する空き家数は、平成28年度時点で487棟であったものが、令和5年度時点では574棟となっており、増加傾向にある。
また、一部の空き家は、適切に管理がなされておらず、周辺環境へ悪影響を及ぼしている。

③宅地面積の狭小化

・敷地面積100㎡未満の新築建物の割合は、平成１～５年は約20％であったものが、令和１～５年では約30％に増加しており、建物の敷地面積は狭小化している。
この背景には、地価の上昇、宅地分割の影響がある。

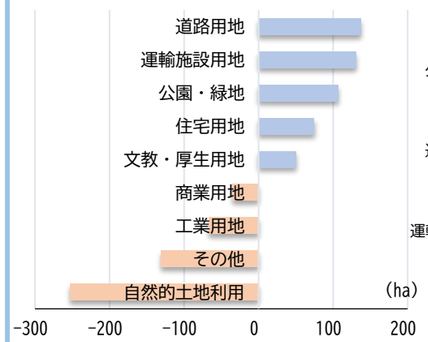


都市再開発の方針図(現　行)

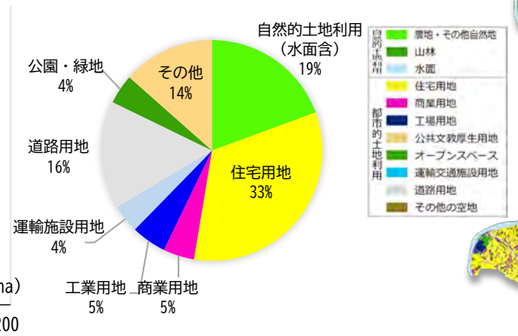
土地利用の状況

①本市は水と緑に囲まれた住宅都市
この20年間で都市化が進み、自然的土地利用は減少

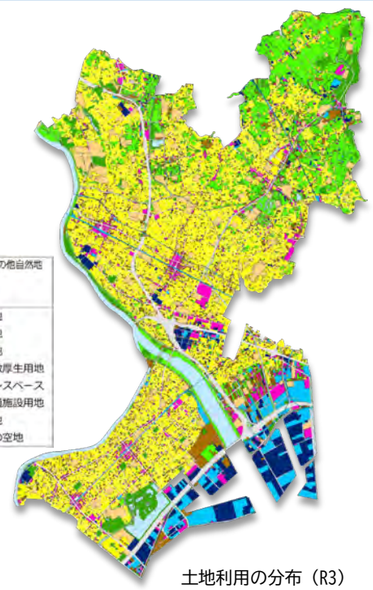
・土地利用の現況は、住宅用地、自然的土地利用（農地、山林、水面など）の割合が高く、本市は水と緑に囲まれた住宅都市である。
・平成13年から令和3年の20年間で、自然的土地利用が大きく減少した。一方、道路用地、運輸施設用地、公園・緑地、住宅地は増加した。



土地利用面積の増減（H13→R3）



土地利用の割合（R3）



土地利用の分布（R3）

②市内各所に日常生活を支える商業用地が存在
商業用地は駅周辺で増加、その他の地区で減少

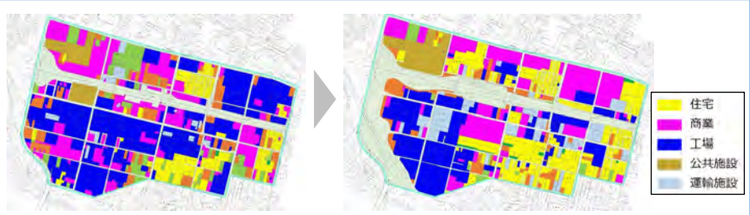
・商業用地は、中心市街地（駅周辺）で増加している一方、それ以外の用途地域（住宅地等）で減少している。
・商業用地が減少する原因としては、経営者の高齢化や後継者不足などが挙げられている。

	H１３	R３	増減
商業地域（駅周辺）	24.9	30.9	6.0
近隣商業地域	20.8	16.5	▲4.3
上記以外の用途地域（住宅地等）	245.3	208.6	▲36.7

商業地の増減（H13→R3）

③工業用地では、他用途への転換が進行

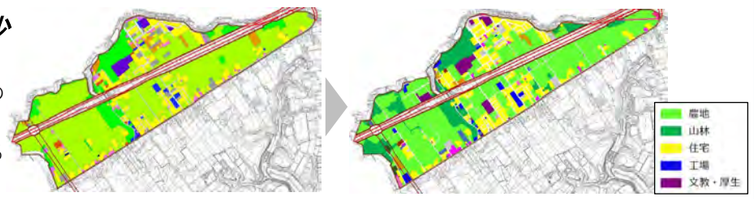
・内陸部では、住宅用地等への土地利用転換が進んでおり、住工混在の状況が見られる。
・臨海部では、物流施設用地への土地利用転換が進んでいる。



工業用地（内陸部、田尻地区）の土地利用変化（H13→R3）

④市街化調整区域は市の約3割を占める
同区域では、開発に伴い自然が減少

・北部の農地等では、徐々に宅地化が進んでいる。
・原木・高谷地区では、農地等から物流施設等への土地利用転換が見られる。
・一部地区においては、無接道敷地の発生や異なる土地利用間の摩擦が発生している。



市街化調整区域（北部、大町地区）の土地利用変化（H13→R3）

まとめ

✓将来的に人口減少の可能性がある中、既成市街地において一定の人口密度を維持することが重要。
✓少子高齢化の進展を踏まえ、高齢者や子育て世帯など全ての世代が、住みやすさ、便利さなどを実感できるまちづくりが重要。
✓自然的土地利用が減少する中で、景観面・環境面など様々な面で有効に機能する「自然」を適切に保全・活用し、日々の生活においてゆとりや豊かさを感じることができるまちづくりを進めることが重要。
✓防災面の脆弱性や既成市街地の老朽化などを考慮し、災害に強く、安全性・快適性の高いまちづくりが重要。

➡上記の考えをもとに、幅広い世代から選ばれ、住みたい・住み続けたいと思われる都市を実現するため、**「まちの魅力を高める調和のとれた土地利用」、「安全で快適に暮らせる市街地・住環境の形成」**を進めていく。

整備方針のポイント

■まちの魅力を高める調和のとれた土地利用

[1] 住みやすさを実感できる住宅地の形成

✓「北部の自然環境と調和する低層住宅地」「南部の歴史的環境を活かした低中層住宅地」といった「**地域特性を活かした住宅地づくり**」を進める。
✓高齢化の進展が見られる中、北部の低層住宅地の主要な道路沿い等において、高齢者等の生活のしやすさ、外出機会増進等の観点を踏まえつつ、**日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導**を図る。

[2] (商業・業務・文化など)都市活動を支える拠点・軸の形成

✓**都市拠点**（本八幡駅、市川駅、行徳駅周辺）では、商業・業務、文化機能の強化、防災性の向上に加え、ウォーカブルなまちづくりの観点から、**賑わい・活気あるまちなかの形成**を図る。
✓地域生活の中心的役割を担う**地域拠点**（上記以外の主な駅周辺）**では、商業・業務機能等の維持・充実**を図る。
✓**幹線道路沿道**では、地域ごとの特性に応じて、生活利便性、事業環境、自然等に配慮した上で、**魅力ある都市空間の形成**を図る。

都市拠点の魅力向上のイメージ

[3] 産業を支える工業・流通業務地の形成

✓臨海部及び湾岸道路周辺は、広域的連絡機能の強化に繋がる道路整備とともに、製造業から物流・倉庫業への転換などの**産業構造の変化に対応した工業・流通業務地の形成**を図る。
✓内陸部の工業地（市川南、田尻、原木地区など）では、既存工場の操業動向、土地利用転換の状況を踏まえ、**周辺に配慮した適切な土地利用**を図る。

[4] 水と緑を活かした多様な土地利用の展開

✓北部の住宅地等では、良好な住環境形成、グリーンインフラ活用の観点から、**身近な緑地・農地等の保全・活用**を図るとともに、公園整備をはじめとする**生活空間の緑化**を進める。
✓**臨海部や沿川部等**では、自然・市民生活・漁業・企業活動等に配慮しつつ、**多様な土地利用**を図る。

大柏川第一調節池緑地

塩浜親水事業のイメージ

身近な緑地や水辺空間活用のイメージ

[5] 市街化調整区域の適切な土地利用の誘導

✓市街化調整区域は、災害リスクや人口減少の可能性等を踏まえ、**無秩序な土地利用や開発行為の抑制**を原則とする。
✓大町地区、原木・二俣地区では、道路計画等の動向に応じて、地域のニーズや課題を踏まえつつ、**周辺と調和した土地利用を検討**する。

■安全で快適に暮らせる市街地・住環境の形成

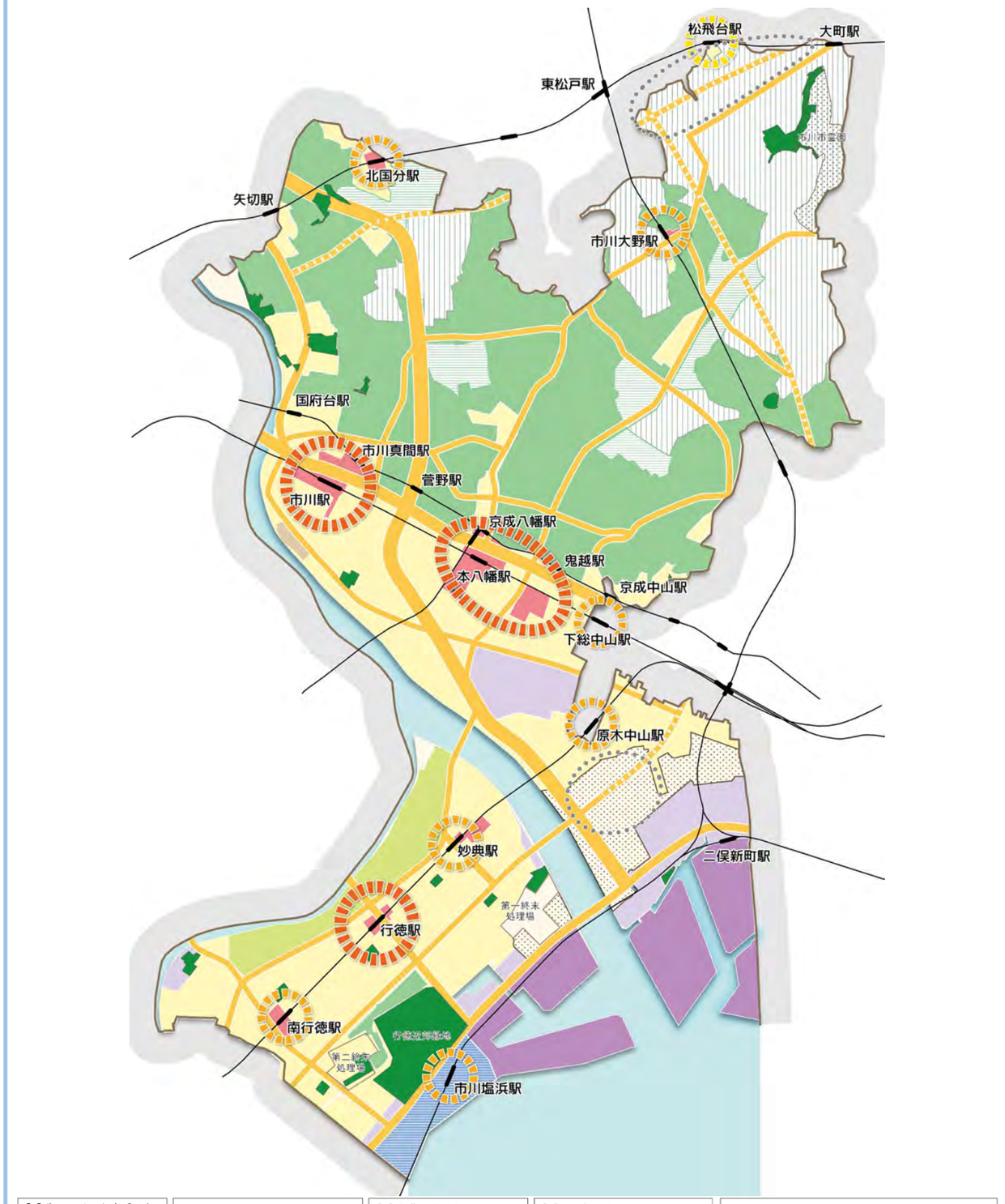
[6] 防災性・居住性に優れた市街地の整備

✓道路、公園、下水道等、**快適な日常生活を支える都市基盤の整備・維持管理**を進める。
✓古くからの市街地を形成している地区等では、**防災性に優れた市街地整備**を進める。
✓八幡地区、市川地区、行徳地区は、都市基盤整備に伴う立地ポテンシャルの変化等を踏まえ、**都市機能向上に向けた市街地の整備**を進める。

[7] 多様なニーズに対応した住まいと住環境の形成

✓少子高齢化の進展、気候変動の深刻化、DXの浸透等といった**社会変化に**鑑み、多様なライフスタイル、カーボンニュートラルの実現、防災性の向上等に**対応した良好な住まい・住環境の形成**を図る。
✓住宅確保要配慮者の状況を注視しつつ、**住宅セーフティネット機能の確保**に努める。
✓住宅ストックの老朽化や管理不全、敷地分割に伴う宅地の狭小化等に起因する住環境悪化を防止するため、**高経年マンション対策**、**空き家対策**その他**良好な住環境の維持・形成**に関する施策を進める。

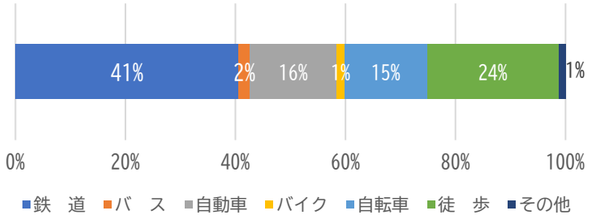
方 針 図（※現時点でのイメージであり、変更の可能性がある。）



公共交通等の状況

①公共交通分担率が高く、鉄道が市民の重要な移動手段

・市内には、鉄道が 7路線16駅整備されているほか、民間路線バス、コミュニティバスが運行されている。
・鉄道＋バスの公共交通分担率は約43％と、比較的高い割合を占め、特に鉄道が市民の重要な移動手段となっている。
・その他の交通手段は、自動車が約16％、自転車が約15％となっている。



代表交通手段分担率

②公共交通は市内の大部分をカバー
交通の便利さに係る市民満足度は比較的高い

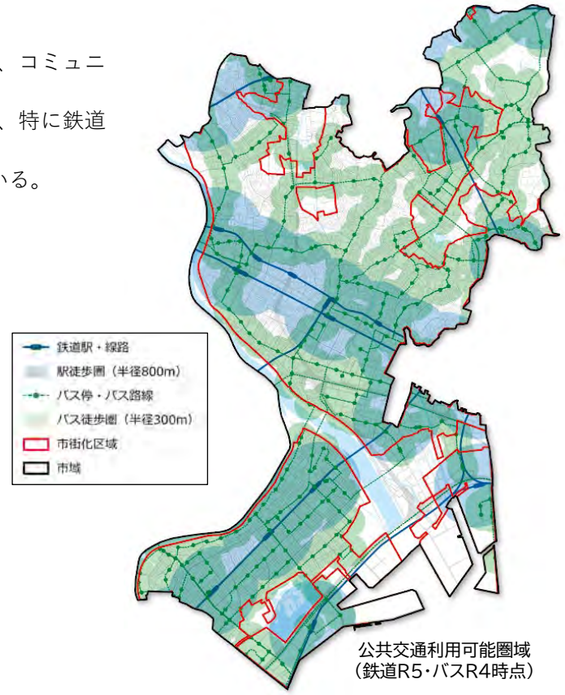
・公共交通利用可能圏域（駅勢圏800m、バス停圏300m）は、市内の大部分をカバーする。ただし、市北西部等において部分的に公共交通不便地域が存在する。
・令和5年に実施した市民アンケートでは、「鉄道やバス、車等の交通の便利さ」は58％が満足と回答（満足度が２番目に高い）。ただし、中部地域では75％が満足と回答した一方、北西部・北東部地域では50％弱に留まる。

③路線バスは、近年、減便が続く

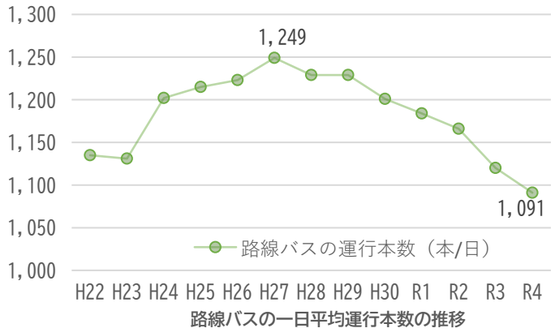
・市内では、民間事業者により路線バスが運行されている。
・一日平均運行本数は、平成27年をピークとして、近年減少基調にある。

④主要駅等における安全性・利便性が向上

・16駅全てで、段差解消工事が完了したが、ホームドアの設置は、一部の駅に留まる。



公共交通利用可能圏域
（鉄道R5・バスR4時点）

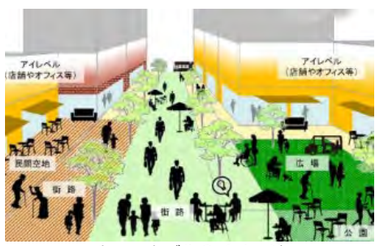


路線バスの一日平均運行本数の推移

新たに取り入れる視点

①歩きたくなるまちづくり・ウォーカブルの推進

・都市再生特別措置法の改正により、まちなかウォーカブル等の「人中心のまちづくり」が進められている。
・街路空間を車中心から人中心の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に活用することで、誰もが居心地がよく快適な都市づくりの推進が求められる。



ウォーカブルのイメージ

②DX・自動運転技術の発展

・DX技術の進展により、交通分野においても自動運転技術の発達や物流・物資輸送のドローン技術活用などが進んでいる。
・自動運転の実装に向けては、走行環境の整備や社会受容性の向上など、導入を見据えた街路空間の形成、総合的な取組が求められる。

③道路交通の脱炭素化

・地球規模の温暖化の進行や環境意識の高まりを受け、道路交通分野においてもカーボンニュートラルの実現に向けた取組が必要である。
・公共交通、自転車の利用促進や電気、水素等のクリーンなエネルギーを使用する次世代自動車の普及等が求められる。

自動運転導入を見据えた街路空間のイメージ

道路ネットワークの状況

①「狭あい道路」が広範囲に分布

・土地区画整理事業が行われていない地区など広範囲において、幅員が４ｍ未満の狭あい道路が多く存在する。
・狭あい道路は、通行時の危険性、日照や通風の不足、災害時の道路閉塞や延焼危険性といった課題を有する。
・令和5年に実施した市民アンケートでは、「歩行者の安全」について、67％が不満と回答、全ての項目中、最も不満度が高い。

②都市計画道路の整備率は約6割

・外環道路や都市計画道路3・4・18号の整備により、整備率は約6割まで伸びたが、主に市北部、中部において未整備区間が残されている。

③通勤時間帯などに交通渋滞が発生

・外環道路や都市計画道路3・4・18号といった南北方向骨格軸の整備や立体交差化等により市内の交通状況は改善した。
・しかしながら、市中心部のJR線と平行する幹線道路などにおいて、通勤・退勤時間に交通渋滞（走行速度の低下）が見られる。

④整備を進めてきた道路インフラは、今後老朽化が進む

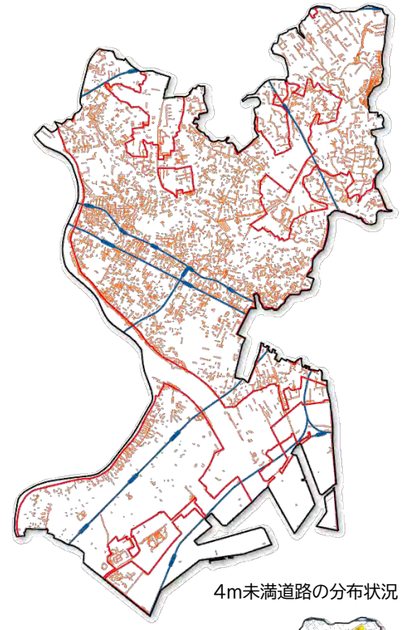
・昭和40年以降に整備された道路・橋梁（市道）の延長は、約300kmあり、昭和40年以前にあった約440kmを含め、今後、既存インフラの老朽化が進む。

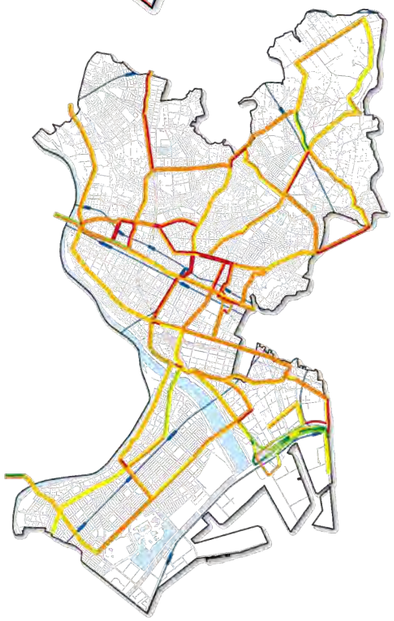
⑤自転車利用環境の充実

・自転車走行空間は、平成27年度時点で900ｍであったものが、令和４年度時点では17,810ｍまで伸びた。

⑥バリアフリー化・無電柱化の進展

・市川市バリアフリー基本構想で指定する主要４地区(市川・本八幡・行徳・南行徳)周辺において、バリアフリー化整備が進んだ。
・無電柱化路線は令和４年度で、計38路線、整備延長21.26kmとなっており、市内の道路における無電柱化率は約3％となっている。


4m未満道路の分布状況



交通渋滞の発生状況（R3、午前7時）

まとめ

✓少子高齢化の進展する中、公共交通不便地域の存在やDX等による新たなサービスの可能性などを踏まえつつ、子どもから高齢者まで全ての世代が利用しやすい公共交通を実現することが重要。
✓狭あい道路の分布、交通渋滞の発生状況、既存インフラの老朽化などを踏まえ、人・車の双方が安全で快適に利用できる、道路や歩道を作っていくことが重要。
✓カーボンニュートラルの実現に向け、環境に配慮した交通体系への転換が重要。

➡上記の考えをもとに、**「誰もが円滑に移動できる交通体系の形成」**、**「市民生活を支える道路・道路空間の形成」**、**「道路交通の脱炭素化」**を進めていく。

整備方針のポイント

■誰もが円滑に移動できる交通体系の形成

[1] 公共交通の利便性・快適性の向上

✓移動困難者等に配慮した**既存公共交通の利便性、快適性の向上**を図るとともに、
AIやICT技術等を活用した新たな移動手段の導入について、技術の進展など社会動向を踏まえながら検討を進める。

市川市コミュニティバス

自動運転バスのイメージ

出典：「自動運転移動サービス社会実装・事業化の手引き」国土交通省、経済産業省、警察庁

■市民生活を支える道路・道路空間の形成

[2] 安全で快適な道路空間の創出

✓**駅周辺の拠点では**、無電柱化、官民連携による居心地の良い滞在空間の創出、バリアフリー化、放置自転車対策等により、**ウォーカブルなまちなかづくり**を進める。
✓幅員が狭い等の理由から、防災上や安全性等の面で課題を有する**生活道路の改善**を図る。
✓自転車利用者と歩行者が安全に移動できる交通環境の実現に向け、**自転車走行空間の計画的な整備**を進める。
✓インフラの老朽化に伴い、**道路、交通安全施設**（街路灯、ガードレール等）**等の適正な維持管理**を行う。

[3] 地域の円滑な交通や防災機能強化に資する道路網の整備

✓円滑な交通の実現に加え、住宅地内への通過交通の排除、防災性の向上等を図るため、都市計画道路3・4・13号、3・4・14号、 3・4・15号をはじめとした**道路整備や**（仮）大洲橋、（仮）押切・湊橋等の**江戸川架橋の整備**を進める。
✓渋滞解消や安全性確保のため、**立体化**や、右折レーン設置等による**交差点改良**を進める。

[4] 広域的連絡機能や防災機能の強化に資する道路網の整備

✓広域的連絡機能の強化に加え、通過交通の円滑な処理、防災性の向上、産業の維持・発展等のため、市北部を東西につなぐ北千葉道路、都市計画道路3・3・9号等の**道路整備**を進める。

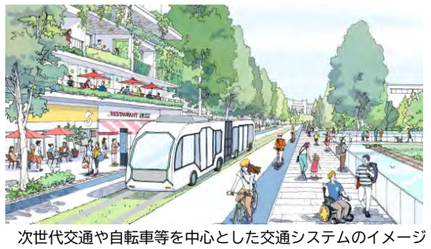
道路整備のイメージ（外環道路）

江戸川架橋のイメージ（妙典橋）

■道路交通の脱炭素化

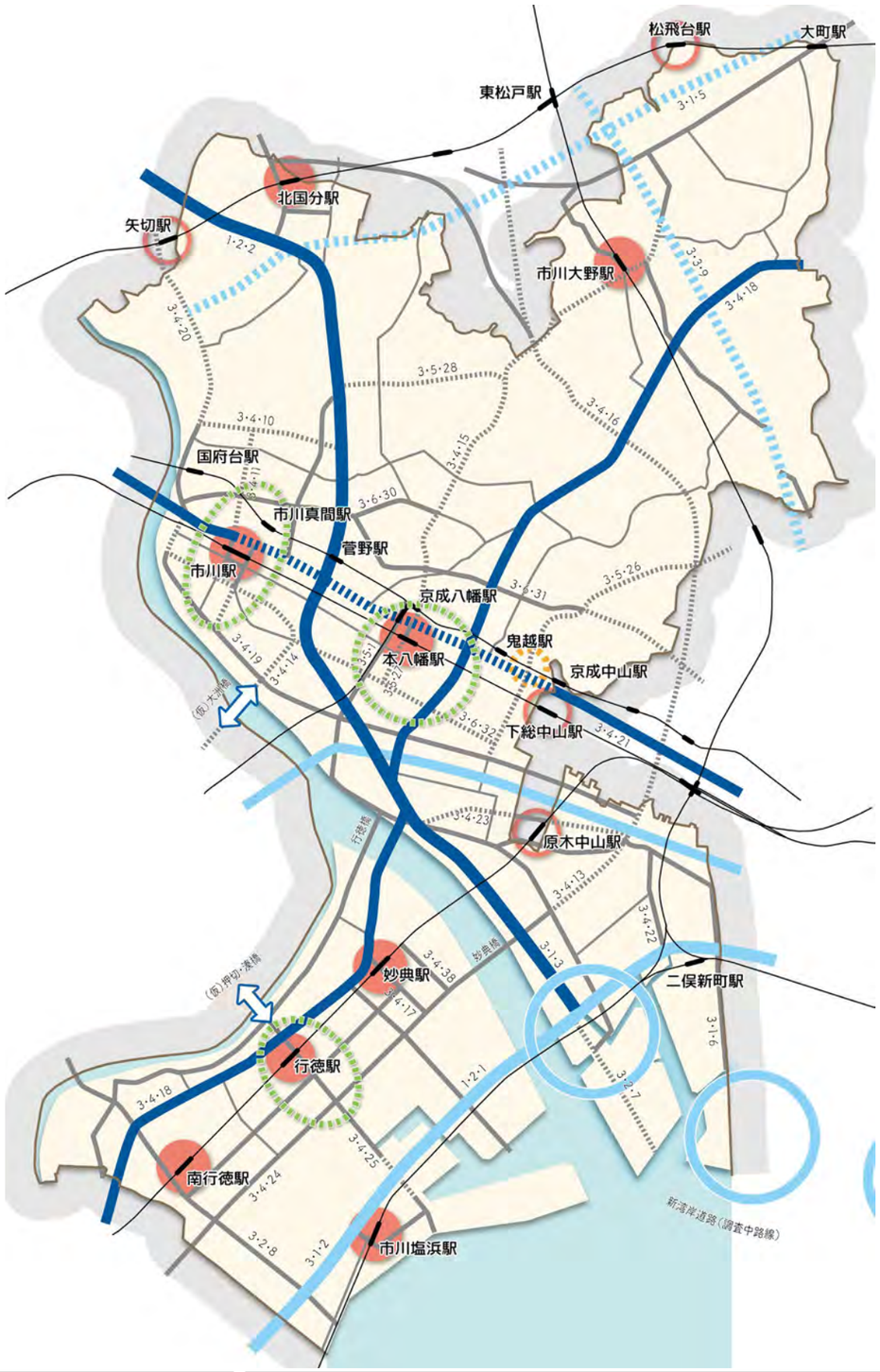
[5] 環境に配慮した交通体系への転換

✓カーボンニュートラルを実現するため、EV（電気自動車）やFCV（燃料電池自動車）といった**次世代自動車の普及、公共交通機関や自転車の利用促進**、**道路空間の緑化**等により環境負荷の少ない交通体系への転換を図る。


次世代交通や自転車等を中心とした交通システムのイメージ

出典：「２０４０、道路の景色が変わる　～人々の幸せにつながる道路～」国土交通省

方 針 図（※現時点でのイメージであり、変更の可能性がある。）



[1]公共交通の利便性・快適性の向上

- 交通拠点における交通環境の改善
- 近隣市との連携による交通環境の向上
- 京成本線と道路の立体化

[2]安全で快適な道路空間の創出 ／ [3]地域の円滑な交通や防災機能強化に資する道路網の整備
[4]広域的連絡機能や防災機能の強化に資する道路網の整備

- 市域を東西・南北に連絡し骨格となる道路網の整備
- 広域的連絡機能を強化する道路網の整備

地域の円滑な交通を実現する道路網の整備

- 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）

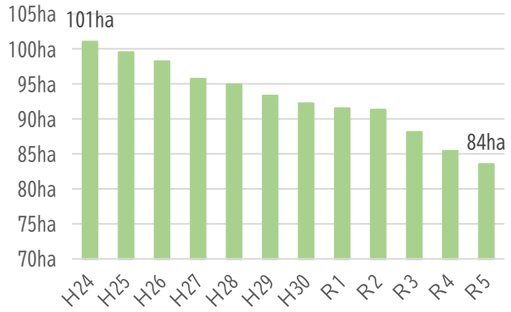
- 快適な道路空間の創出（ウォーカブル）
- 江戸川架橋の整備

自然環境の状況

①北部を中心に「緑地等」が広がるが、その面積は減少傾向

・自然的土地利用（農地・山林等）は市北部を中心に分布している。

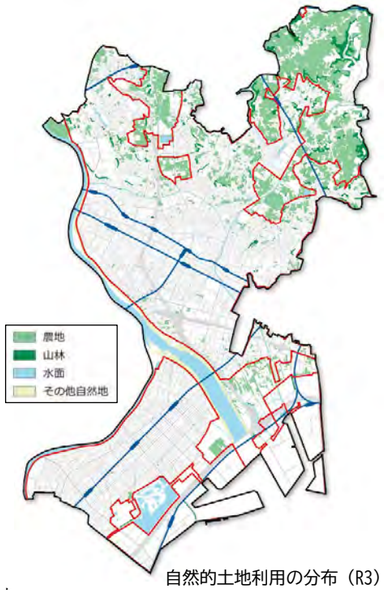
・市街地に存在する農地である「生産緑地」の面積は、平成24年に約101ha存在していたものが、令和５年時点で約84haまで減少した。



生産緑地地区面積の変化

じゅんさい池緑地

三番瀬



自然的土地利用の分布（R3）

②河川・海辺といった「水辺環境」の存在

・江戸川、真間川、大柏川等の多くの河川が市街地を流れ、南端は東京湾・三番瀬に臨む。

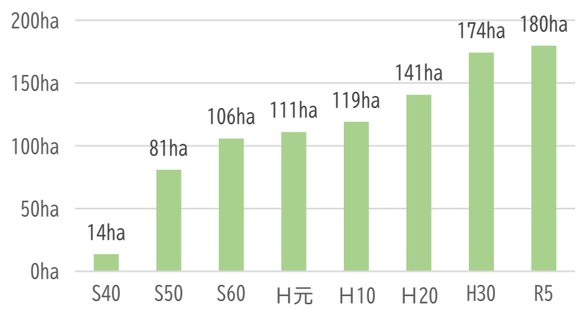
・河川に面した親水テラス、海辺の展望デッキ、調節池緑地などの親水空間の整備を進めている。

公園等の状況

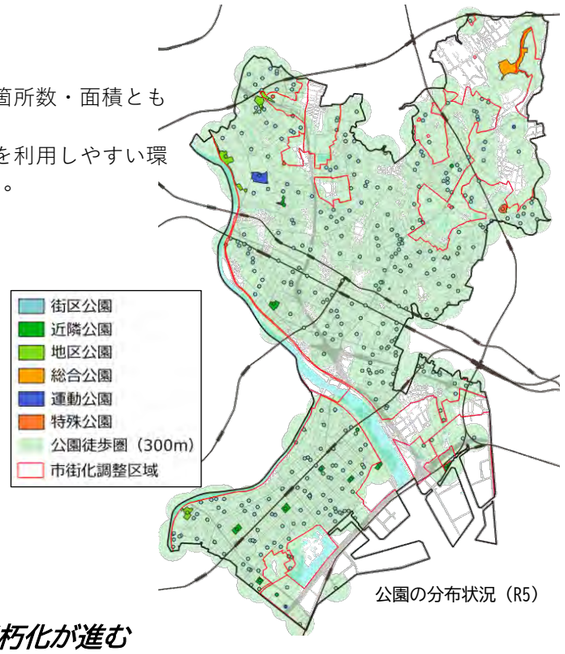
①公園の数・面積は、ともに増加傾向
市内の大部分で身近に公園を利用可能

・都市公園は令和5年時点で、計424箇所、約180ha存在しており、箇所数・面積ともに増加傾向にある。

・市内の大部分を公園誘致圏がカバーしており、比較的身近に公園を利用しやすい環境と言えるが、市北東部・北西部などの一部で公園不足地域がある。



公園の整備状況



公園の分布状況（R5）

②S40年代後半から集中的に整備してきた施設は、今後老朽化が進む

③市民一人当たり公園面積は低い水準

	市川市	千葉県	全国
1人当たり公園面積（R5）	3.64㎡	7.1㎡	10.8㎡

市民１人当たり公園面積の比較

大洲防災公園

常夜灯公園のクロマツ

景観の状況

①地域ごとに異なる景観特性

・緑地・農地の残る北部、市街地の広がる中部・南部、臨海部の工業地や駅前の商業地、寺社周辺の風情が残された地区など、地域ごとに異なる景観特性を有している。

・本市では、市内全域を景観計画区域に指定し、景観特性に従って8つのゾーンに区分している。

②自然・歴史・文化といった景観資源が点在

・文化財は市全域に点在し、歴史や文化を物語る景観資源が残されている。

・クロマツ、斜面緑地、寺社林、真間川の桜並木など、地域を特徴づける自然景観が存在する。

法華経寺

葛飾八幡宮とイチョウ

真間川と桜

昭和学院創立記念館

景観計画に示すゾーン区分

新たに取り入れる視点

①GX・グリーンインフラ

・緑や自然環境が持つ多様な機能を利用した社会資本整備や土地利用の促進、環境保護・カーボンニュートラルと経済成長の両立により、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりが進められている。

・今後の都市基盤整備にあたっては、自然環境と共生した取組が求められる。

グリーンインフラの将来イメージ

②都市と緑・農が共存するまちづくり

・特定生産緑地制度の創設など、都市農地を保全し、都市にあるべきものとして維持する取組が進められている。

・農地等の地域資源を活かしたまちづくりの推進が求められる。

③公園に対するニーズの多様化

・都市公園等のインフラの老朽化や量から質への転換、災害の激甚化などを踏まえ、公園に求められるニーズが多様化している。

・都市公園法・都市緑地法が改正され、市民緑地認定制度やPark-PFI（公募設置管理制度）等の新たな制度の運用が進んでおり、これらの制度も活用した、魅力ある公園等の整備が求められる。

Park－PFIのイメージ

まとめ

✓自然環境が持つ多面的な機能を活用する「グリーンインフラ」の考えに沿い、貴重な自然環境を積極的に保全するとともに、市民の憩いや交流の場等として活用していくことが重要。

✓公園不足地域の存在、一人当たりの公園面積の狭さなどを踏まえ、住む場所に関わらず、身近にゆとりや潤いを感じることができるよう、多様な緑の空間を創出していくことが重要。

✓地域ごとの特性や点在する資源を活かし、それらと調和した魅力的な景観づくりが重要。

➡上記の考えをもとに、**「自然環境の保全と活用」、「みどり豊かな都市空間の創出」、「地域特性を活かした魅力的な景観形成」**を進めていく。

整備方針のポイント

■自然環境の保全と活用

［1］ 緑や水辺の保全･活用

✓良好な住環境形成、グリーンインフラ活用の観点から、**緑地・農地等の保全・活用**を図る。
✓臨海部や沿川部等では、ハード・ソフトの両面から、**水辺空間の保全・活用**を進める。

水辺活用のイメージ

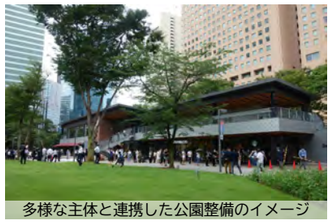
海辺（三番瀬）の風景

水辺活用のイメージ

■みどり豊かな都市空間の創出

［2］ 多様な公園の整備、適切な維持管理

✓環境学習機能、防災機能等を備えた**「緑の拠点」**や日常生活の質を高める**「身近な公園」づくり**とともに、社会変化に対応した**既存公園等の再整備**や老朽化した施設の**適切な維持管理**を進める。
✓上記を進めるに当たっては、民間事業者や地域住民等との連携（公民連携）により、魅力向上を図る。


多様な主体と連携した公園整備のイメージ
出典：新宿中央公園HP

暑熱対策としての公園整備のイメージ

まちに潤いを与える街路樹のイメージ
出典：東京都HP（広報東京都こども版）

［3］ 水と緑のネットワークづくり、緑あふれるまちづくり

✓幹線道路や主要な河川沿いを中心に、まちに潤いや彩りを与える、水と緑のネットワークづくりを進めることとし、**街路樹の整備・適切な維持管理**や水辺空間の保全等を図る。
✓宅地開発に関する条例等を用いた**宅地等の緑化促進**や**官民連携による緑化活動等**により、緑あふれるまちづくりを進める。

■地域特性を活かした魅力的な景観形成

［4］ 周辺環境と調和するまち並み景観の形成

✓景観法に基づく届出制度、景観協定等を活用し、**地域特性に応じた建物の形態・色彩等の誘導や緑地・樹木の保全や積極的な緑化**等により、良好な景観の創出と維持を図る。
✓老朽化が進む施設等の更新機会を捉えた**質の高い公共空間の景観誘導**や、夜間景観の演出等により、まちの魅力を高める。

良好な住宅地景観のイメージ

夜間景観の演出のイメージ

歴史文化を生かした景観形成のイメージ

［5］ 自然･歴史･文化を活かした景観の形成

✓クロマツ、斜面緑地、寺社といった自然・歴史・文化的資源を活用し、住民等との連携を図りつつ、地域の魅力を高めるまちづくりを進める。

方 針 図（※現時点でのイメージであり、変更の可能性がある。）

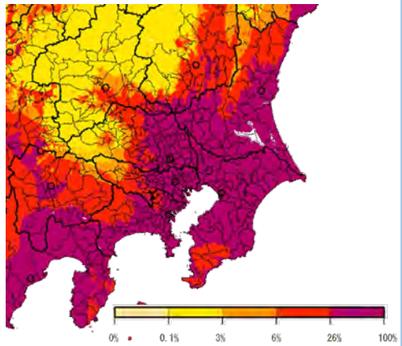
災害の頻発・激甚化

①大規模災害の可能性

・国内では、これまで、阪神淡路大震災、東日本大震災をはじめとする多くの震災が発生してきたが、千葉では、今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率が約60%と高い値となっている。
（R3.政府地震調査研究推進本部）
・地球温暖化等に起因する気候変動により、台風の大型化や断続的な集中豪雨など、全国的に自然災害の頻発化・激甚化が見られる。

②防災対策に係る市民の関心・ニーズは特に高い

・令和5年に実施した市民アンケートでは、「地震や火災、水害などに弱い建物・インフラへの対策」について、約53％が必要有と回答。これは、全項目中、最も高い割合である。



今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率

被害想定等

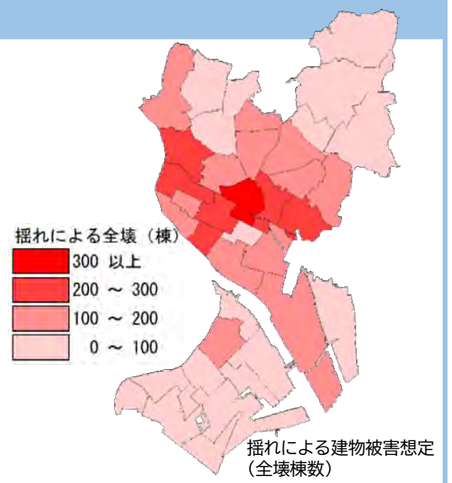
【震 災】

①建物やライフラインへの被害が想定される

・地震被害想定（東京湾直下地震、Mw7.3）では、建物被害で約1.8万件（被害率17%）、火災被害で約1.1万棟（被害率10%）と予測されている。
・市内各所で液状化、ライフラインへの被害が想定されている。

②住宅の耐震化率は約95%、約1.2万戸が耐震性不足と推測される

・市内の建築物総数約11万棟のうち、木造の建築物が約８割を占めている。
・平成30年時点の住宅の耐震化率は約95％で、旧耐震基準（昭和55年以前）の建築物で耐震性がないと推測される住宅が約1.2万戸残る。



揺れによる建物被害想定
（全壊棟数）

【水 害】

③沿川部を中心とした広範囲に浸水想定区域が広がる

・江戸川、真間川の沿川部を中心とする広い範囲で、河川氾濫による浸水が想定されるほか、市全域で内水氾濫のおそれがある。
・東京湾に面しており、高潮のおそれがある。
・公共施設・学校等は、避難場所・避難所として指定されているが、一部が浸水想定区域に含まれている。

④市北部には土砂災害警戒区域等が点在

土砂災害警戒区域	うち土砂災害特別警戒区域
114箇所	97箇所

警戒区域等の指定状況（R7.3時点）

水害ハザードマップ(江戸川)

まとめ

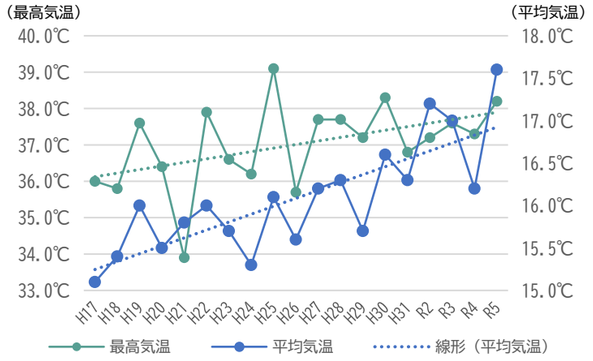
✓建物やライフラインの被害想定、ハザードエリアの分布などを踏まえ、災害が起きた場合でも、人的・物的被害を最小限に抑えることができる、安全なまちづくりが重要。
✓発災後、いち早く以前の生活をとり戻せるよう、迅速な復旧・復興に向けた取り組みが重要。

➡上記の考えをもとに、安全で安心なまちづくりを進めるため、**「防災・減災対策の推進」、「迅速な復旧・復興に向けた取組」**を進めていく。

地球温暖化の進行

①地球温暖化による気候の変動

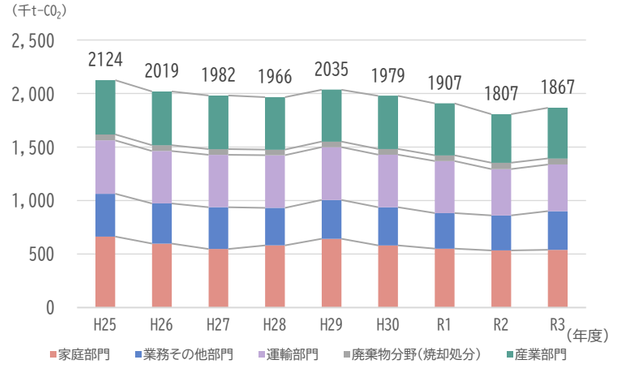
・地球温暖化の進行に伴い、本市の平均気温及び最高気温は上昇傾向にある。
・温室効果ガスの排出量が抑制されない場合、さらなる気候変動が予測され、熱中症のリスクや集中豪雨の影響は、ますます深刻なものとなる。



市川市の平均気温及び最高気温の推移

②二酸化炭素の排出量は、基準年度（H25）比で減

・本市における二酸化炭素排出量は、様々な要因で変動しつつも、基準年度の平成25年度からは減少傾向にある。
・「2050年カーボンニュートラルの実現（排出量実質ゼロ）」の達成に向け、令和12年（2030）において、平成25年比、50％減少を目標としている。



二酸化炭素排出量の推移

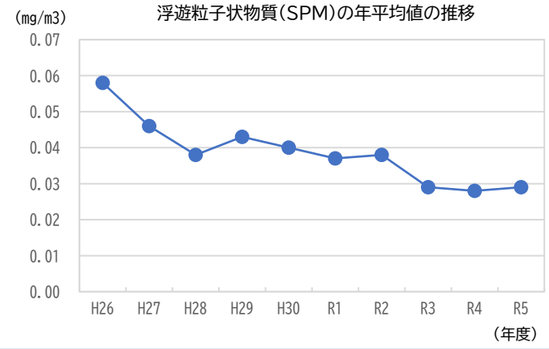
生活環境等の状況

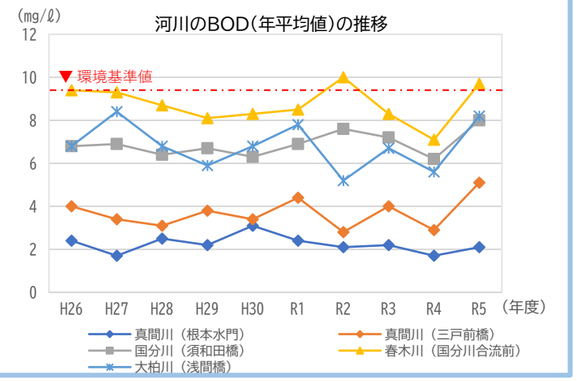
①多様な生物の生息環境が減少

・市内では、北部の農地や斜面緑地、河川や東京湾の三番瀬など各所に生物の生息場所となる自然が残されているが、都市化に伴って、その面積は減少している。

②大気環境・水環境は改善するも、依然、日常生活における様々な環境問題が残る

・大気環境は、改善が進んでおり、令和5年度調査では、二酸化窒素や浮遊粒子状物質（SPM）等は環境基準を達成している。一方で、光化学オキシダントは、毎年環境基準を超過している。
・水環境は、改善が進んでおり、河川については、全地点で環境基準を達成している。（R5調査）
一方、海域については、参考値ではあるが、生活環境項目等の一部で環境基準を超過している。
・その他に、住工混在化等による騒音・振動・悪臭や、都市の過密化等に伴う生活騒音・日照阻害・ヒートアイランド現象といった問題が見られる。





まとめ

✓地球温暖化の進行等により、災害が頻発化・激甚化する中、気候変動を抑制し、安全で健康な暮らしを守るために二酸化炭素など温室効果ガスを削減することが重要。
✓大気質や水質の状況、騒音・振動等の生活環境問題、生物の生息環境減少などを踏まえ、快適な日常生活の実現とともに、人を含む多様な生物が共存できる環境づくりが重要。

➡上記の考えをもとに、**「カーボンニュートラルの実現と良好な生活環境の保全」**を進めていく。

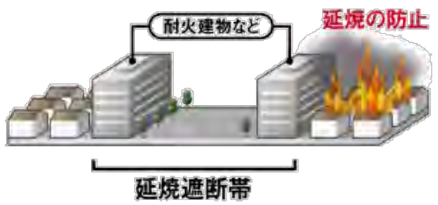
整備方針のポイント

■防災・減災対策の推進

✓全国的に災害の激甚化・頻発化が進んでおり、災害対応力・発災後の復旧・復興力を強化する必要がある。

［1］ 震災対策の推進

✓地震発生時における被害を軽減するため、**土木構造物や建築物の耐震性向上・不燃化**を進めるとともに、無電柱化や危険なコンクリートブロック塀の撤去等、**屋外空間の安全性向上**を図る。
✓市街地における延焼火災の拡大抑制のため、広幅員道路や河川、公園緑地等のオープンスペース、耐火建築物等からなる**延焼遮断帯の形成**を進める。
✓減災マップの作成・配布により**災害リスク・避難場所等の周知**を図る。



延焼遮断帯化のイメージ
出典：東京都都市整備局 関東大震災100年復興デジタルアーカイブ

市川市　減災マップ（北西部版）

［2］ 水害対策の推進

✓台風や集中豪雨等による水害を軽減するため、河川整備から民地における雨水流出抑制まで総合的に**治水・浸水対策を進める**とともに、急傾斜地・斜面緑地の崩壊防止対策などの**土砂災害対策**を進める。
✓臨海部の護岸整備等、**高潮・津波対策**を進める。
✓ハザードマップの作成・配布により**災害リスクの周知**を図るとともに、**災害ハザードエリアでの開発を抑制**する。

治水対策のイメージ
出典：国土交通省HP（流域治水の推進）

親水性に配慮した護岸整備のイメージ

急傾斜地崩壊対策のイメージ

［3］ 災害時の避難場所等の確保

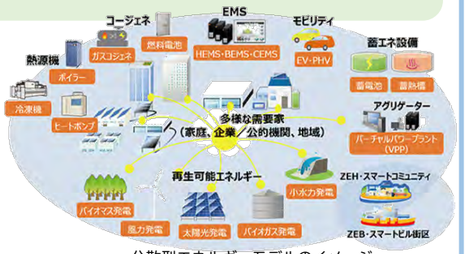
✓災害時の安全性を確保するため、**防災拠点**となる公園や公共施設等**の整備と機能の充実**を図る。
また、**避難路**となる道路及び**避難場所**となる公共施設・オープンスペース等**を確保**する。
✓適切なタイミングで避難等が確実に行えるよう、**防災訓練等の支援**を行う。

■迅速な復旧・復興に向けた取組の実施

［4］ ライフラインと復興体制の強靭化

✓生活や業務の継続性を確保するため、下水道施設等の耐震機能の向上や老朽化した施設の更新等、**ライフライン施設等の安全化**を図るとともに、**自立分散型エネルギー設備の整備**を進める。
✓緊急輸送道路や架橋の整備、無電柱化等により、**物資や資機材の円滑な搬送手段を確保**する。
✓迅速な生活再建や街区構造の改善に寄与する、**復興まちづくりの事前準備**を進めるほか、災害復旧に関する事項について**民間事業者等との連携体制の維持・拡充**を図る。

無電柱化のイメージ



分散型エネルギーモデルのイメージ
出典：令和３年版環境・循環型社会・生物多様性白書

整備方針のポイント

■カーボンニュートラルの実現

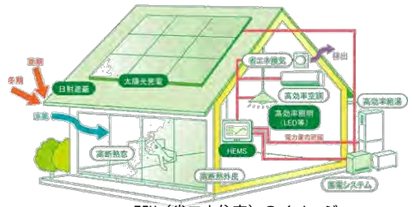
✓**温室効果ガスの排出削減**、**再生可能エネルギーの活用**、**二酸化炭素吸収源対策の推進**により、カーボンニュートラルの実現に向けたまちづくりを進める。

［1］ 温室効果ガスの排出削減

✓建物の断熱性向上、高効率な設備システムの導入等、**住宅・建築物の省エネ化**に係る取り組みを進める。
✓EV（電気自動車）等の次世代自動車の普及や公共交通機関の利用促進、道路空間の緑化等、**環境に配慮した交通体系への転換**を図る。
✓長く使える住宅ストックの形成、インフラの長寿命化等により廃棄物の発生抑制を図るとともに、建設廃棄物のリサイクル推進等により**「循環経済」への移行**を進める。

［2］ 再生可能エネルギーの活用

✓公共施設や住宅等における太陽光発電設備や蓄電池の導入、新たな再生可能エネルギーに関する調査・研究など、**再生可能エネルギーの活用**に係る取り組みを進める。



ZEH（省エネ住宅）のイメージ
出典：資源エネルギー庁HP

電気自動車のイメージ
出典：国土交通省HP（電気自動車等の普及に向けた道路環境整備）

［3］ 二酸化炭素吸収源対策の推進

✓グリーンインフラの考え方をベースに、緑地等の保全を図るとともに、公共空間や自宅周辺への植栽、街路樹の整備・維持管理等、積極的な都市緑化を進め、また、健全な森林を整備・保全するため、国内の木材利用を進める等、**二酸化炭素吸収源対策を進める**。

■生物多様性と良好な生活環境の確保

［4］ 自然環境の保全と生物多様性の確保

✓ネイチャーポジティブ実現に向け、良好な住環境を形成し、多様な生物の生息・生育の場となる**自然環境の保全・再興**に係る取り組みを、多様な主体と連携し進める。

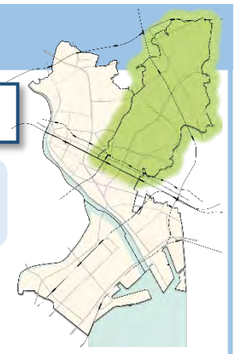
［5］ 生活環境の維持・改善

✓大気環境、水環境、地質環境の保全、騒音、振動、悪臭の防止、化学物質、廃棄物等の適正な管理・処分の徹底等により、**生活環境の維持・改善**を図る。
✓効率的で計画的な下水道施設の整備により、河川の水質改善など生活環境の改善を図る。
✓大規模事業等と連携を図りつつ、生活環境を向上させる土地利用・空間づくりの検討を進める。

調節池活用のイメージ
（大柏川第一調節池）

処理場用地上部活用のイメージ
（福栄スポーツ広場）

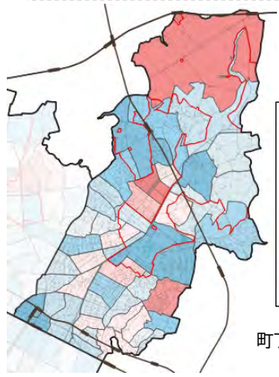
地域の概況



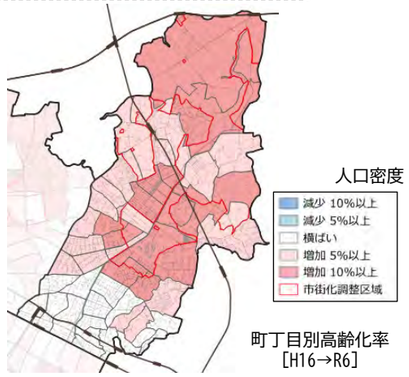
■【人口】

➢人口は一部で減少したが、地域全体としては増加
➢高齢化率は、市平均値を上回る水準、 京成線以北の広範囲で上昇傾向にある

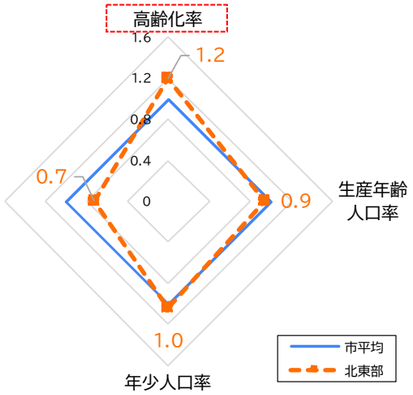
≪基礎データ≫　（　）内：現行計画策定後約20年間の変化
○総数　　：109,720人（増加 ↗ 但し、一部地区で減 ↘ ）
○人口密度：63人/ha（上昇 ↗　但し、一部地区で低下 ↘ ）
○高齢化率：25.8%（上昇 ↗ ）



町丁目別人口増減
[H16→R6]



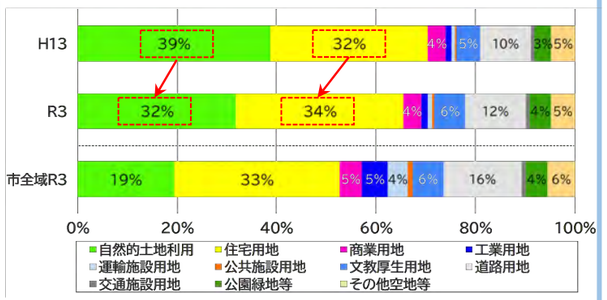
町丁目別高齢化率
[H16→R6]



■【土地利用】

➢住宅用地と自然的土地利用(農地)の割合が高い
➢宅地化が進展する一方、自然的土地利用は減少

≪基礎データ≫（　）内：現計画策定後約20年間の変化
○都市的土地利用：約68%（+7% ↗ ）
　住宅用地　　：約34%（+2% ↗ ）
　商業用地　　：約4%　（横ばい→ ）
　工業用地　　：約1%　（横ばい→ ）
○自然的土地利用：約32%（−7% ↘ ）
○風致地区：八幡、法華経寺、大町、梨風苑地区



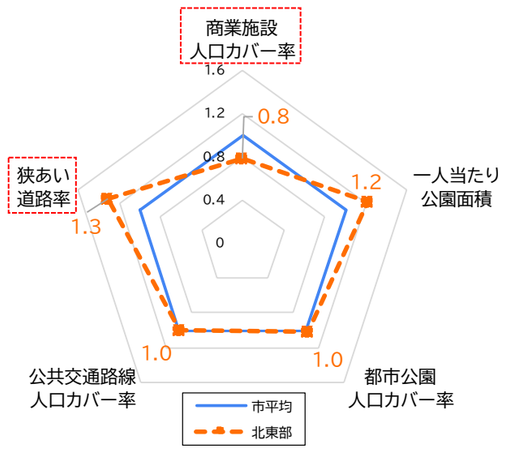
■【都市機能・都市構造】

➢買物の利便性(アクセス性)は、市平均値と比較しやや劣る
➢土砂災害や浸水のリスクが存在
➢狭あい道路の割合がやや高い

≪基礎データ≫（　）内：市平均値

○買物	： 商業施設徒歩圏人口カバー率※1	60.0%	(76.7%)
○公園	： 都市公園徒歩圏人口カバー率※1	93.9%	(92.1%)
	一人当たり公園面積※2	4.42㎡	(3.64㎡)
○公共交通	： 公共交通路線徒歩圏人口カバー率※3	92.7%	(93.0%)
○防災	： 土砂災害特別警戒区域	有	―
	浸水想定区域	有	―
	狭あい道路率※4	38.2%	(29.0%)

※1：商業施設（大規模小売店舗、スーパー、コンビニ）、都市公園・市営公園を中心に半径300m内の人口／４地域別人口［R6］
※2：都市公園・市営公園・緑地の面積／４地域別人口［R6］
※3：鉄道駅を中心に半径800m、バス停を中心に半径300m内の人口／４地域別人口［R6］
※4：幅員4m未満の道路延長（km）／道路の総延長（km）［R3］



地域の魅力・良い所（主なもの）

○法華経寺周辺の街並み　○斜面林の緑と景観　○梨畑の田園風景
○真間川沿いの景観(桜並木)　○大町公園の自然　○住宅地の黒松　○風致地区内の住宅地

法華経寺周辺の街並み

中山法華経寺

梨風緑地

地域の主なニーズ（オープンハウス・市民アンケートの結果から）

■【Ⅰ．土地利用・市街地整備】

① 閑静な住宅地の維持
② 駅周辺の賑わいの創出　52%：2位
③ 耕作されなくなった農地(荒地)の増加防止

■【Ⅱ．道路・交通】

① 公共交通サービスをもっと利用しやすく
② 駅周辺をより安全で歩きやすく　56%：1位
③ 道路の渋滞･混雑を緩和

■【Ⅲ．水と緑・景観】

① みどりを守る【→写真❶】
② 公園をより快適で楽しめる場所へ　50%：3位
③ 寺院等の歴史的な景観を守る

❶ 大柏川第一調節池緑地

■【Ⅳ．防　災】

① 石垣やブロック塀の倒壊防止対策
② 狭い道路の拡幅　49%：4位
③ 大雨時の冠水対策

❷ いちかわ水辺クルーズ

■【5．環　境】

① 自然と触れ合う場をつくる【→写真❷】　44%：5位
② 河川の水質改善

まとめ

✓本地域は、高齢化率が特に高いことに加え、広い範囲で上昇傾向にある。また、住宅用地と自然(農地･緑地)を主とした土地利用であるが、自然的土地利用は減少傾向にある。
✓狭あい道路が特に多い、買物の利便性にやや劣るといった状況が見られる。
✓駅周辺の賑わい創出や住宅地の生活利便性の向上等を通じて、子育て世帯から高齢者まで幅広い世代が、住みやすさ、便利さを感じられるまちづくりを進めることが求められる。また、防災性の向上、自然環境の保全･活用、公園の新規整備･リニューアル等により、安全で快適に暮らせるまちづくりを進めることなどが重要となる。

地域別整備方針のポイント

■本地域における最近の取組みや検討/進行中の事業等

❶八幡市民交流館の整備（R7完成）
❷本八幡駅北口駅前地区市街地再開発事業(R6都市計画決定)
❸北千葉道路整備事業(一部区間　R6事業承認及び認可)
❹斎場施設の建替え計画（R9建物完成予定）

八幡市民交流館のイメージ

本八幡駅北口駅前地区市街地再開発事業のイメージ

斎場施設のイメージ

■【Ⅰ．土地利用・市街地整備】

❶ 低層住宅が広がる住宅地　⇒良好な住環境を維持しつつ、日常生活(買物等)の利便性に配慮した土地利用
❷ ***本八幡駅・市川大野駅周辺　⇒商業・業務機能の維持・強化***　必要性２位
❸ ***松飛台駅～北千葉道路周辺***
⇒(北千葉道路・(都)3・3・9号の整備動向や) ***広域的視点を踏まえ、周辺と調和する土地利用の検討***
❹ 市街地内の農地　⇒保全に努めつつ、市民農園や公園などとしての活用検討
❺ 北部の優良農地や樹林地の広がる調整区域　⇒農業環境の維持、開発抑制を原則とした土地利用

■【Ⅱ．道路・交通】

❶ 公共交通　⇒本八幡駅前広場の利便性向上
❷ バス　⇒　コミバスの運行頻度やルートの見直し、道路整備を通じた定時性の向上
❸ ***本八幡駅・市川大野駅周辺　⇒無電柱化や歩行者空間の創出によるウォーカブルなまちづくり***　必要性１位
❹ 主な都市計画道路等((都)3・5・26号(木下街道)、(都)3・4・15号(本八幡駅前線)等)　⇒　道路ネットワークの整備
❺ 京成本線と木下街道の交差部　⇒　立体化
❻ (都)3・3・9号(柏井大町線)、北千葉道路　⇒広域道路ネットワークの整備

■【Ⅲ．水と緑・景観】

❶ 斜面緑地　⇒景観や安全性に配慮した上で保全
❷ 宮久保・柏井・若宮等の生産緑地　⇒農地保全に努めつつ、市民農園や公園などとしての活用検討
❸ ***大町公園、(仮)葛南広域公園　⇒「緑の拠点」として新たな公園の整備や機能の充実***　必要性３位
❹ 中山法華経寺と周辺の寺社群　⇒歴史や文化資源を活かした景観形成

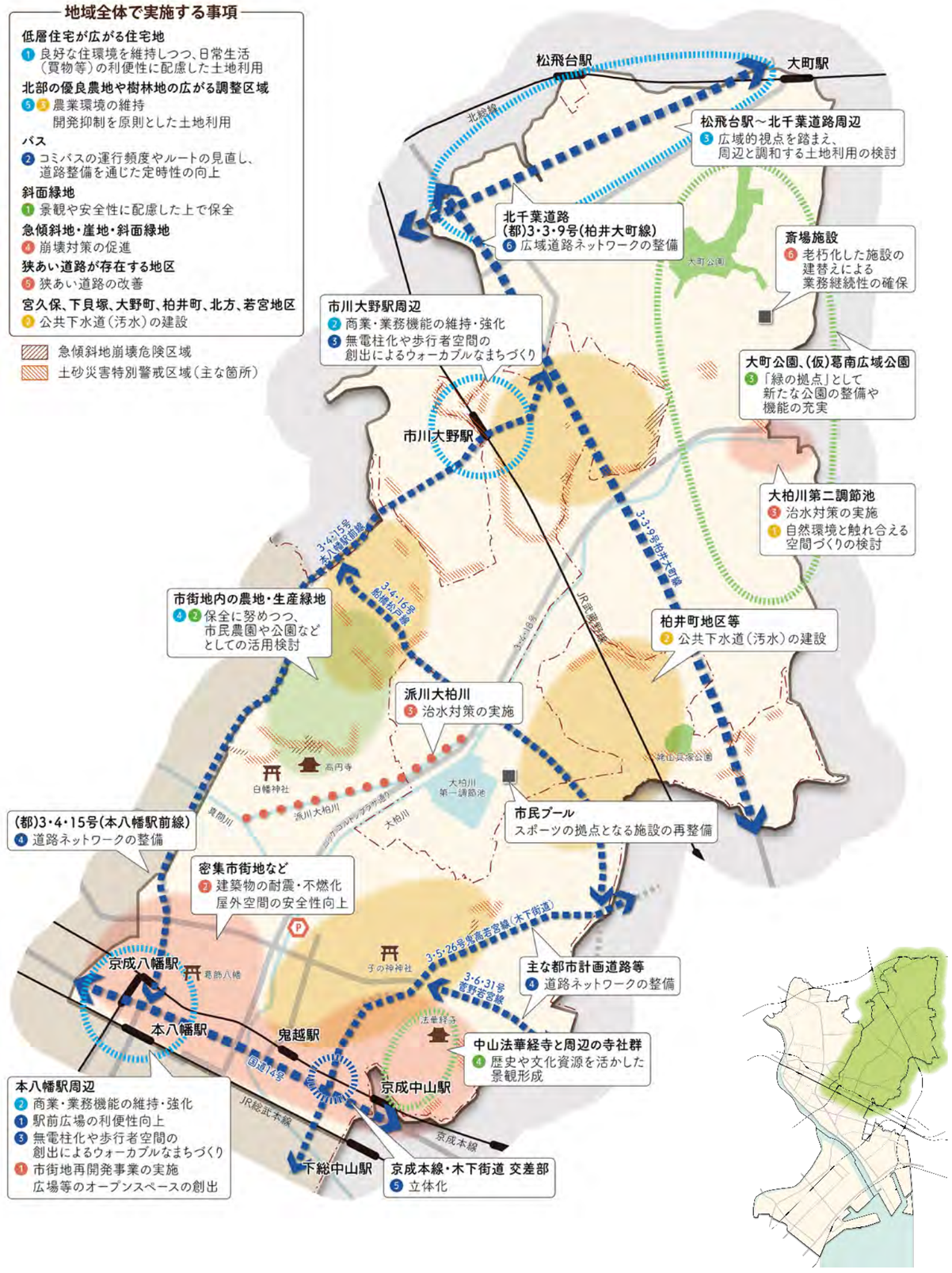
■【Ⅳ．防　災】

❶ 本八幡駅周辺　⇒市街地再開発事業の実施／広場等のオープンスペースの創出
❷ 密集市街地など　⇒建築物の耐震・不燃化／屋外空間の安全性向上
❸ 大柏川第二調節池、派川大柏川　⇒治水対策の実施
❹ 急傾斜地・崖地・斜面緑地　⇒　崩壊対策の促進
❺ ***狭あい道路が存在する地区 ⇒狭あい道路の改善***　必要性４位
❻ 斎場施設　⇒老朽化した施設の建替えによる業務継続性の確保

■【Ⅴ．環　境】

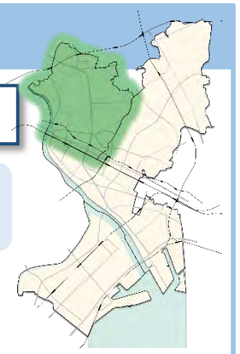
❶ ***大柏川第二調節池　⇒自然環境と触れ合える空間づくりの検討***　必要性５位
❷ 宮久保、下貝塚、大野町、柏井町、北方、若宮地区　⇒公共下水道(汚水)の建設
❸ 北部の優良農地や樹林地の広がる調整区域　⇒農業環境の維持、開発抑制を原則とした土地利用

地域づくりの方針図



1,217ha （全市における割合：21.6%）

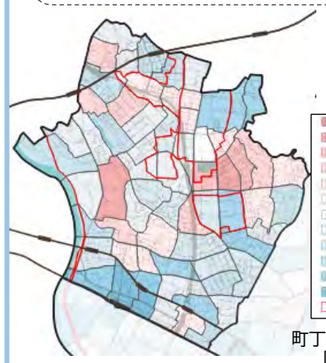
地域の概況



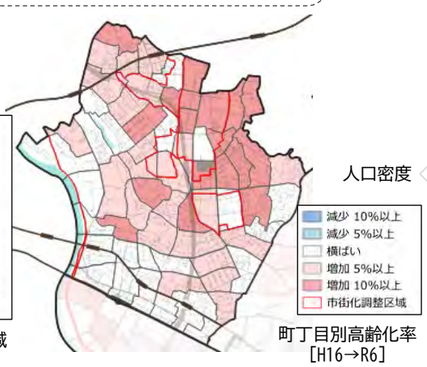
■【人口】

➢人口は一部で減少したが、地域全体としては増加
➢高齢化率は、市平均値を上回る水準、 京成線以北の広範囲で上昇傾向にある

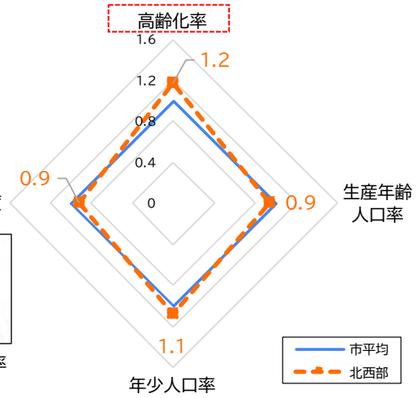
≪基礎データ≫ （ ）内：現計画策定後約20年間の変化
〇総数 ：98,961人（増加 ↗ 但し、一部地区で減 ↘ ）
〇人口密度：81人/ha（上昇 ↗ 但し、一部地区で低下 ↘ ）
〇高齢化率：25.2%（上昇 ↗ ）



町丁目別人口増減
[H16→R6]



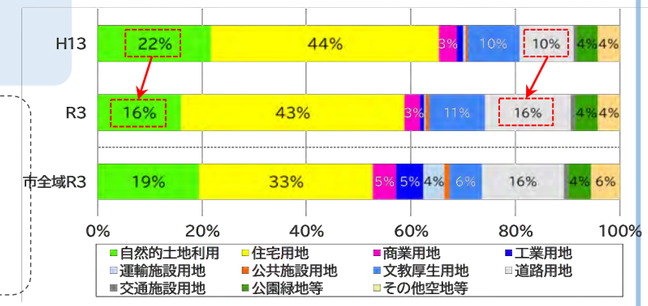
町丁目別高齢化率
[H16→R6]



■【土地利用】

➢住宅用地の割合は4地域の中で最も高い
➢外環整備等に伴い道路用地が増加
➢自然的土地利用は減少

≪基礎データ≫（ ）内：現計画策定後約20年間の変化
〇都市的土地利用：約84%（+6% ↗ ）
住宅用地 ：約43%（−1% ↘ ）
商業用地 ：約3% （横ばい→ ）
工業用地 ：約1% （横ばい→ ）
〇自然的土地利用：約16%（−6% ↘ ）
〇風致地区：国府台地区

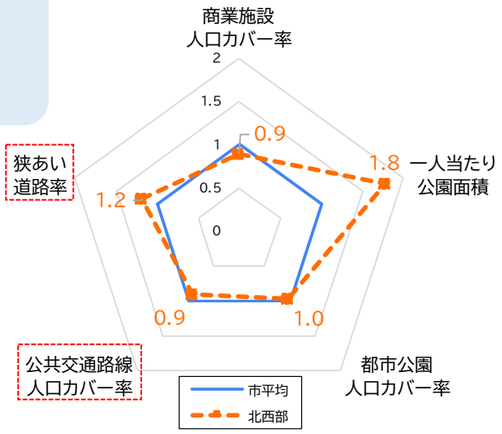


■【都市機能・都市構造】

➢買物、公共交通の利便性は、市平均値と比較しやや劣る
➢里見公園等が立地、一人当たり公園面積が大きい
➢土砂災害や浸水のリスクが存在
➢狭あい道路の割合が比較的高い

≪基礎データ≫（ ）内：市平均値

〇買物	：商業施設徒歩圏人口カバー率	68.0%	(76.7%)
〇公園	：都市公園徒歩圏人口カバー率	89.6%	(92.1%)
	一人当たり公園面積	6.48㎡	(3.64㎡)
〇公共交通	：公共交通路線徒歩圏人口カバー率	84.4%	(93.0%)
〇防災	：土砂災害特別警戒区域	有	―
	浸水想定区域	有	―
	狭あい道路率	34.3%	(29.0%)



地域の魅力・良い所（主なもの）

〇じゅん菜池緑地 〇里見公園 〇小塚山公園 〇黒松の古木(菅野、平田)
〇静かな住環境 〇大門通りの趣き 〇真間山の緑地 〇国分寺周辺

じゅん菜池緑地

里見公園

黒松とまち並み(菅野)

地域の主なニーズ（オープンハウス・市民アンケートの結果から）

■【Ⅰ. 土地利用・市街地整備】

① 閑静な住宅地を維持
② 住宅地の生活利便性の向上
③ 駅周辺の賑わいを創出 48%：4位

■【Ⅱ. 道路・交通】

① 公共交通サービスをもっと利用しやすく 45%：5位
② 駅周辺をより安全で歩きやすく 【→写真❶】 48%：4位
③ 道路の渋滞･混雑を緩和

■【Ⅲ. 水と緑・景観】

① みどりを守る 48%：4位
② 公園をより快適で楽しめる場所へ 57%：2位
③ 史跡、寺社等の貴重な歴史資源を活かす 【→写真❷】

■【Ⅳ. 防 災】

① 密集した木造住宅の耐震不燃化
② 狭い道路の拡幅 62%：1位
③ 河川の安全対策

■【Ⅴ. 環 境】

① 河川の水質改善 48%：4位
② 公共下水道の整備 51%：3位

❶

本八幡駅北口再開発のイメージ

❷

下総国分寺

まとめ

✓本地域は、高齢化率が特に高いことに加え、広い範囲で上昇傾向にある。また、大学等の文教厚生用地の割合が比較的高いといった特徴を有するが、基本的には住宅用地を主体とした土地利用である。
✓狭あい道路が多い、買物や公共交通のアクセス利便性にやや劣るといった状況が見られる。
✓駅周辺の賑わい創出や住宅地の生活利便性の向上等を通じて、子育て世帯、高齢者、学生など幅広い世代が住みやすさ、便利さを感じられるまちづくりを進めることが求められる。また、防災性の向上、公共交通サービスの改善等により、安全で快適に暮らせるまちづくりを進めることなどが重要となる。

地域別整備方針のポイント

■本地域における最近の取組みや検討/進行中の事業等

❶国府台スタジアムの整備（R7オープン）
❷北千葉道路整備事業(一部区間　R6事業承認及び認可)

国府台スタジアムのイメージ

国府台スタジアムのイメージ

■【Ⅰ．土地利用・市街地整備】

❶ 低層住宅が広がる住宅地　⇒　良好な住環境を維持しつつ、日常生活(買物等)の利便性に配慮した土地利用
❷ 敷地にゆとりのある低層住宅地　⇒　地域住民の意向を踏まえた上で、宅地細分化の防止策の検討
❸ 真間川沿いの市街地　⇒　風致地区の良好な住環境を維持
❹ ***市川駅周辺　⇒　商業・業務機能の充実、居心地の良いまちなかの創出*** 必要性４位
❺ ***北国分駅周辺　⇒　商業機能の充実を図り、魅力ある地域拠点となる土地利用***

■【Ⅱ．道路・交通】

❶ ***公共交通　⇒　新たな移動手段の検討*** 必要性５位
❷ ***市川駅周辺　⇒　無電柱化や歩行者空間の創出によるウォーカブルなまちづくり*** 必要性４位
❸ 主な都市計画道路等(国道14号、(都)3･5･28号(国分下貝塚線)、(都)3･4･15号(本八幡駅前線)等)　⇒　道路ネットワークの整備
❹ 北千葉道路　⇒　広域道路ネットワークの整備

■【Ⅲ．水と緑・景観】

❶ ***斜面緑地　⇒　景観や安全性に配慮した上で保全***
❷ ***生産緑地　⇒　保全に努めつつ、市民農園や公園などとしての活用検討*** 必要性４位
❸ ***菅野・平田地区　⇒　住宅地や寺社に残る黒松等の保全***
❹ ***里見公園、じゅん菜池緑地等　⇒　多様な主体との連携、適切な維持管理等による魅力向上*** 必要性２位
❺ 歴史的資源が残る地区(真間等)⇒　歴史を活かしながら新たな文化を生み出す景観づくり

■【Ⅳ．防　災】

❶ 京成本線沿線や北部に点在する密集市街地など　⇒　建築物の耐震･不燃化／屋外空間の安全性向上
❷ 江戸川沿いの市街地　⇒　スーパー堤防事業と調整を図り、一体的な市街地の整備
❸ 春木川　⇒　治水対策の実施
❹ 急傾斜地･崖地･斜面緑地　⇒　崩壊対策の実施
❺ ***狭あい道路が存在する地区　⇒　狭あい道路の改善*** 必要性１位

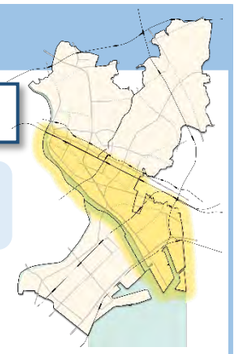
■【Ⅴ．環　境】

❶ ***菅野処理区　⇒　下水道施設の老朽化対策*** 必要性３位・４位
❷ ***国分、稲越、曽谷地区　⇒　公共下水道(汚水)の建設***
❸ 台地上に広がる優良農地　⇒　農業生産の場及び貴重な緑の空間として保全

地域づくりの方針図

1,323ha （全市における割合：23.5%）

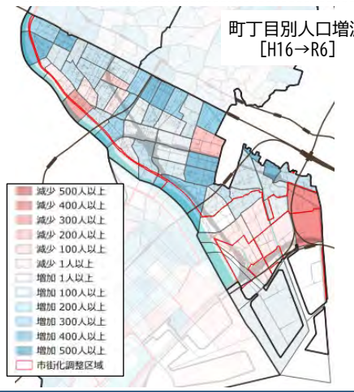
地域の概況

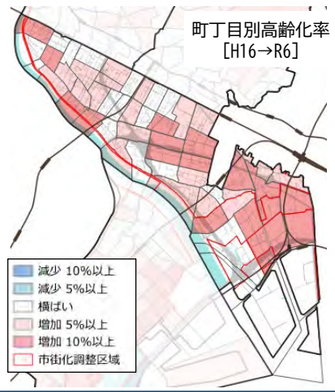


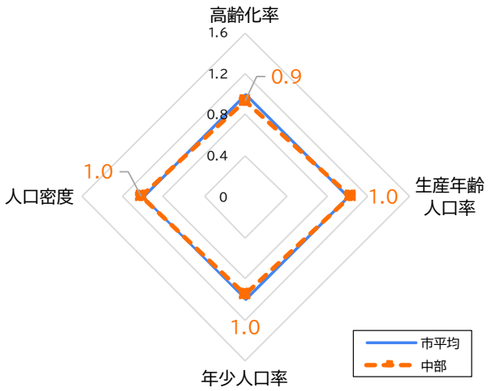
■【人口】

➢地域全体の人口は増加、特に総武線の駅周辺において増加が顕著
➢高齢化率は上昇傾向にあるが、市平均値と比較すると低い水準

≪基礎データ≫ （ ）内：現行計画策定後約20年間の変化
〇総数 ：117,727人（増加 ↗ 但し、一部地区で減 ↘ ）
〇人口密度：89人/ha（上昇 ↗ 但し、一部地区で低下 ↘ ）
〇高齢化率：20.2%（上昇 ↗ ）



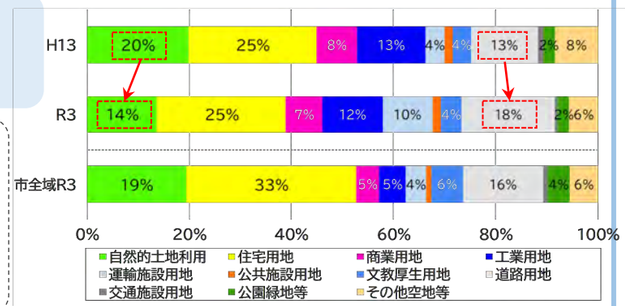




■【土地利用】

➢住宅用地を中心に、都市的土地利用の割合が高い
➢商業・工業用地が比較的多いが、その割合は微減
➢道路用地は増加、自然的土地利用は減少

≪基礎データ≫ （ ）内：現計画策定後約20年間の変化
〇都市的土地利用：約86%（＋6% ↗ ）
住宅用地 ：約25%（横ばい→ ）
商業用地 ：約7% （－1% ↘ ）
工業用地 ：約12%（－1% ↘ ）
〇自然的土地利用：約14%（－6% ↘ ）

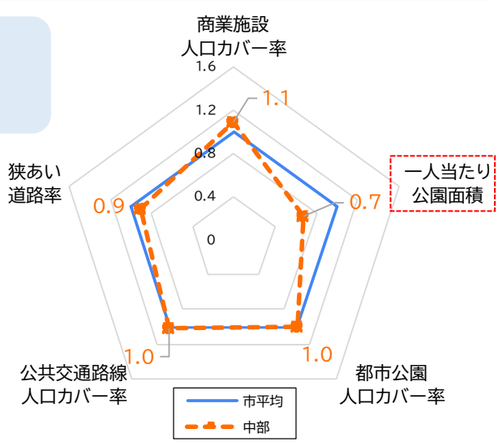


■【都市機能・都市構造】

➢買物の利便性にやや優れる。
➢公園は徒歩圏に存在するが、一人当たり公園面積が小さい
➢浸水リスクが存在

≪基礎データ≫ （ ）内：市平均値

〇買物	：	商業施設徒歩圏人口カバー率	83.3%	（76.7%）
〇公園	：	都市公園徒歩圏人口カバー率	91.6%	（92.1%）
		一人当たり公園面積	2.46㎡	（3.64㎡）
〇公共交通	：	公共交通路線徒歩圏人口カバー率	94.0%	（93.0%）
〇防災	：	土砂災害特別警戒区域	無	―
		浸水想定区域	有	―
		狭あい道路率	26.3%	（29.0%）

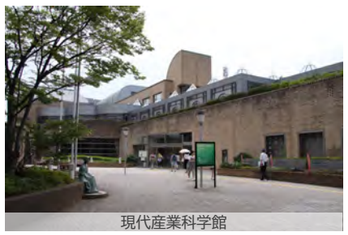


地域の魅力・良い所（主なもの）

〇江戸川の水辺空間 〇コルトンプラザ周辺
〇真間川の桜並木とその景観

江戸川沿いの水辺空間と桜並木

コルトンプラザ


現代産業科学館

地域の主なニーズ（オープンハウス・市民アンケートの結果から）

■【Ⅰ. 土地利用・市街地整備】

① 駅周辺の賑わいを創出 48%：４位
② まちの防災性を高める市街地再開発事業を進める 【→写真❶】
③ 水辺の環境を活かし、楽しめる空間をつくる 【→写真❷】 45%：５位

再開発事業のイメージ

❶

■【Ⅱ. 道路・交通】

① 駅周辺をより安全で歩きやすく 55%：２位
② 住宅地内を通る道路をより安全で歩きやすく 50%：３位
③ 道路の渋滞・混雑を緩和

江戸川河川敷

❷

■【Ⅲ. 水と緑・景観】

① みどりを守る
② 身近な公園を増やす
③ 公園をより快適で楽しめる場所へ 55%：２位

■【Ⅳ. 防 災】

① 密集した木造住宅の耐震不燃化
② 狭い道路の拡幅 63%：１位
③ 水害に強い街をつくる

■【Ⅴ. 環 境】

① 河川の水質改善
② 公共下水道の整備

まとめ

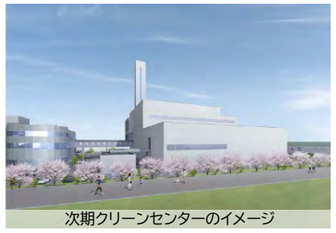
✓本地域は、市の中心部に位置し、駅周辺を中心に人口が増加している。また、他地域と比較すると、自然（農地・緑地）が少なく、商業・工業用地はやや多いものの、その割合は減少傾向にある。
✓浸水のリスクや一人当たりの公園面積が小さいといった状況が見られる。
✓駅周辺の賑わい創出や狭あい道路の拡幅等を通じて、本地域の居住者や利用者など、全ての人にとって安全で居心地が良いまちづくりを進めていくことが求められる。また、緑や水辺の保全・活用、公園の新規整備・リニューアル等により、身近にゆとり・潤いが感じられるまちづくりを進めていくことなどが重要となる。

地域別整備方針のポイント

■本地域における最近の取組みや検討/進行中の事業等

❶京葉ガス跡地開発計画（R8完成予定）
❷次期クリーンセンター施設整備
❸原木中山駅前公共施設再編整備

京葉ガス跡地開発のイメージ


次期クリーンセンターのイメージ

都市計画道路3･6･32号

■【Ⅰ．土地利用・市街地整備】

❶ ***本八幡駅及びメディアパーク市川周辺、市川駅周辺*** 必要性４位
　⇒ ***商業･業務･文化機能の充実、歩いて楽しめる回遊性の高い拠点形成*** 必要性５位
❷ ***原木中山駅周辺 ⇒ 商業･業務機能等の充実***
❸ 市川南、平田、田尻、原木地区の一部における工業地
　⇒ 操業環境の維持＆まちの変化等に合わせ、周辺に配慮した土地利用･開発計画を誘導
❹ 臨海部及び京葉道路周辺の工業地 ⇒ 広域的な連絡性を活かし、工業･流通業務の振興
❺ 原木･高谷地区の市街化調整区域 ⇒ 都市計画道路の整備動向を踏まえ、周辺環境に配慮した土地利用の誘導

■【Ⅱ．道路・交通】

❶ 公共交通 ⇒ 新たな移動手段の検討
❷ ***本八幡駅、市川駅周辺 ⇒ 無電柱化や歩行者空間の創出によるウォーカブルなまちづくり*** 必要性２位
❸ ***主な都市計画道路等（(都)3･4･13号(二俣高谷線)、(都)3･6･32号(市川鬼高線)等） ⇒ 道路ネットワークの整備*** 必要性３位
❹ (仮)大洲橋 ⇒ 江戸川架橋の整備
❺ 新湾岸道路 ⇒ 広域道路ネットワークの整備に向けた調査

■【Ⅲ．水と緑・景観】

❶ 江戸川の水辺環境 ⇒ 都市の貴重なオープンスペースとして保全、レクリエーションの場としての活用
❷ ***地域の身近な公園 ⇒ 多様な主体との連携、適切な維持管理等による魅力向上*** 必要性２位
❸ 原木･高谷･二俣地区 ⇒ 地域の特性を活かした公園整備
❹ 主要な道路 ⇒ 街路樹の植栽とその適切な維持管理
❺ 原木･高谷地区 ⇒ 旧街道の街並み景観の保全

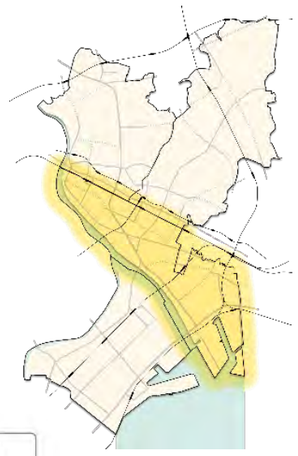
■【Ⅳ．防　災】

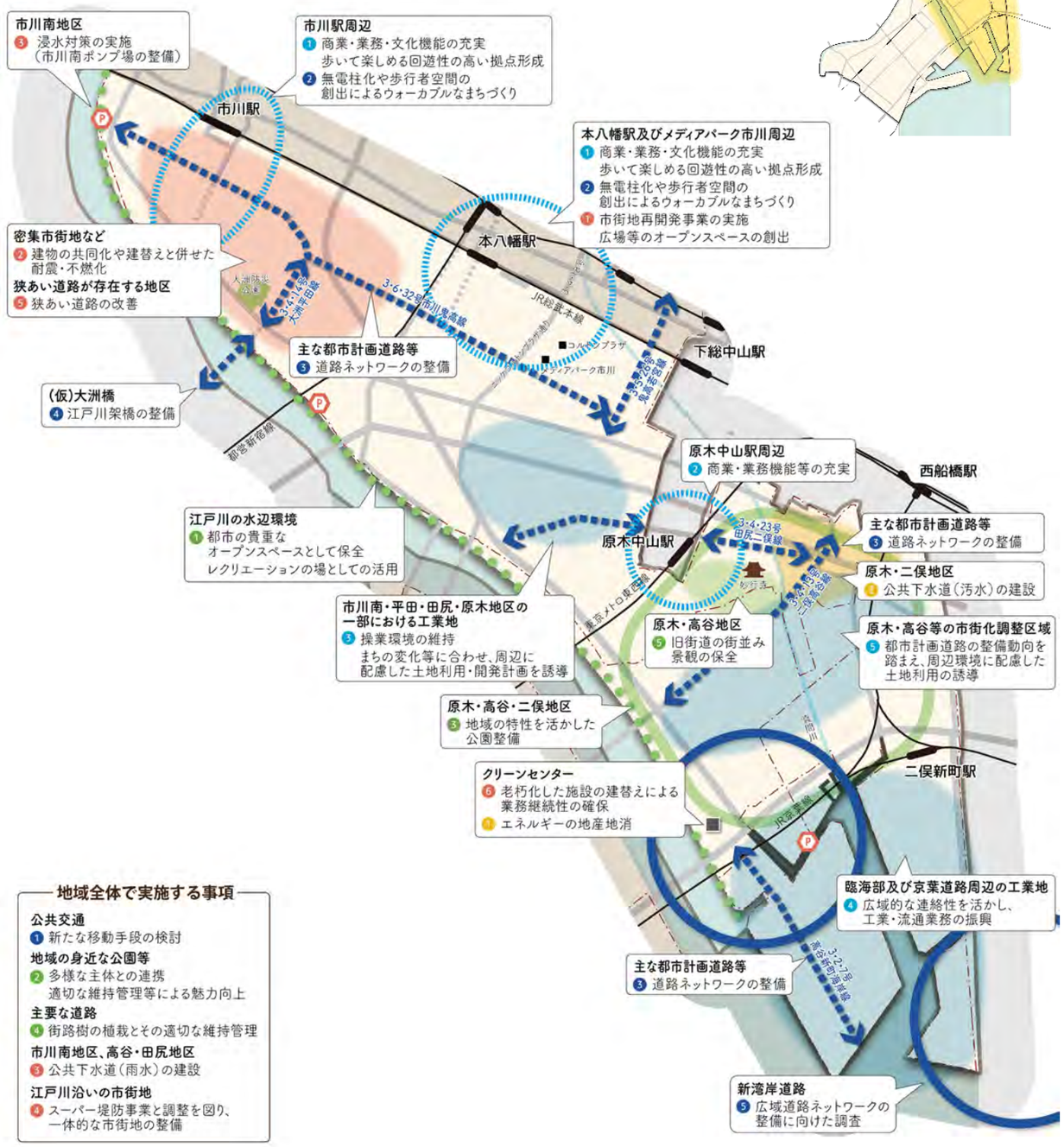
❶ 本八幡駅周辺 ⇒ 市街地再開発事業の実施／広場等のオープンスペースの創出
❷ 総武線以南に広がる密集市街地など ⇒ 建物の共同化や建替えと併せた耐震･不燃化
❸ 市川南地区、高谷･田尻地区 ⇒ 公共下水道(雨水)の建設、 浸水対策の実施 （市川南ポンプ場の整備）
❹ 江戸川沿いの市街地 ⇒ スーパー堤防事業と調整を図り、一体的な市街地の整備
❺ ***狭あい道路が存在する地区 ⇒ 狭あい道路の改善*** 必要性１位
❻ クリーンセンター ⇒ 老朽化した施設の建替えによる業務継続性の確保

■【Ⅴ．環　境】

❶ クリーンセンター ⇒ エネルギーの地産池消
❷ 原木･二俣地区 ⇒公共下水道(汚水)の建設

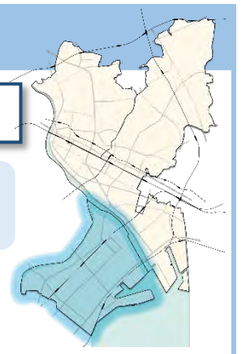
地域づくりの方針図





1,369ha　（全市における割合：24.3%）

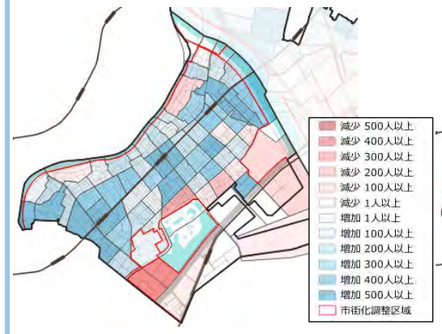
地域の概況



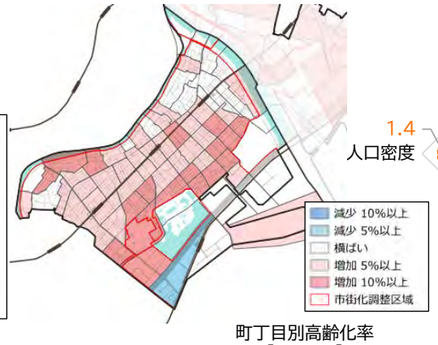
■【人口】

➢地域全体の人口は増加、特に東西線の駅周辺において増加が顕著
➢高齢化率は上昇傾向にあるが、4地域で最も低い水準

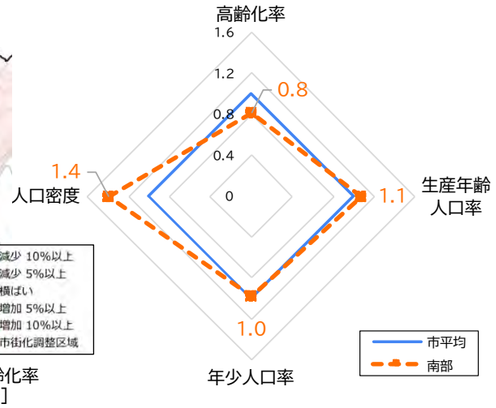
≪基礎データ≫　（　）内：現計画策定後約20年間の変化
○総数　　：167,681人（増加 ↗ 但し、一部地区で減 ↘ ）
○人口密度：122人/ha（上昇 ↗　但し、一部地区で低下 ↘ ）
○高齢化率：17.4%（上昇 ↗ ）



町丁目別人口増減
[H16→R6]



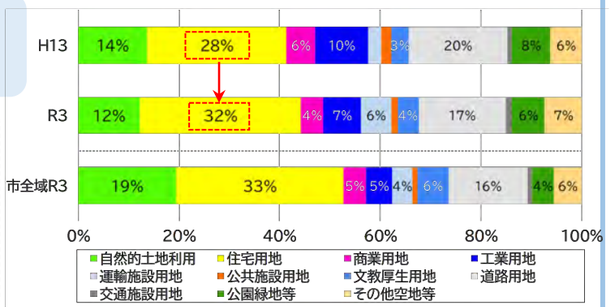
町丁目別高齢化率
[H16→R6]



■【土地利用】

➢住宅用地を中心に都市的土地利用の割合が高い
➢住宅用地が増加する一方、商業用地が微減
➢臨海部では工業用地が減少、運輸施設用地が増加

≪基礎データ≫　（　）内：現計画策定後約20年間の変化
○都市的土地利用：約88%（+2% ↗ ）
　住宅用地　　：約32%（+4% ↗ ）
　商業用地　　：約4%　（−2% ↘ ）
　工業用地　　：約7%　（−3% ↘ ）
○自然的土地利用：約12%（−2% ↘ ）
○行徳近郊緑地特別保全地区が立地

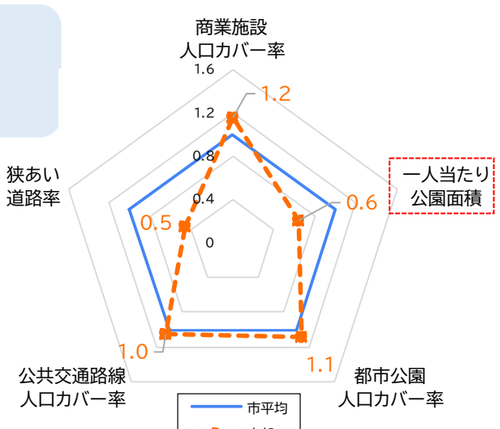


■【都市機能・都市構造】

➢買物の利便性に優れる。
➢公園は徒歩圏に存在するが、一人当たり公園面積が小さい
➢区画整理地が多く狭あい道路は少ない
➢浸水リスクが存在

≪基礎データ≫　（　）内：市平均値

○買物	：商業施設徒歩圏人口カバー率	88.3%	（76.7%）
○公園	：都市公園徒歩圏人口カバー率	99.9%	（92.1%）
	一人当たり公園面積	2.32㎡	（3.64㎡）
○公共交通	：公共交通路線徒歩圏人口カバー率	97.5%	（93.0%）
○防災	：土砂災害特別警戒区域	無	―
	浸水想定区域	有	―
	狭あい道路率	13.4%	（29.0%）



地域の魅力・良い所（主なもの）

○行徳街道沿いの街並み、寺町の歴史的資源　○行徳近郊緑地の景観
○駅前公園　○海辺の環境　○江戸川河川敷の水辺景観

徳願寺

行徳寺町通り

行徳近郊緑地

地域の主なニーズ（オープンハウス・市民アンケートの結果から）

■【Ⅰ. 土地利用・市街地整備】

① 敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐ
② 大規模団地の良好な住環境の維持【→写真❶】
③ 駅周辺の賑わいを創出　65%：1位

■【Ⅱ. 道路・交通】

① 公共交通サービスをもっと利用しやすく
② 駅周辺をより安全で歩きやすく　43%：5位
③ 住宅地内を通る道路をより安全で歩きやすく

■【Ⅲ. 水と緑・景観】

① 水(海)辺の環境を活かし、楽しめる空間をつくる【→写真❷】
② 公園をより快適で楽しめる場所へ　51%：3位
③ 河川や海を活用した景観形成

■【Ⅳ. 防　災】

① 狭い道路の拡幅
② 雨水排水施設の整備
③ 水害に強い街をつくる　55%：2位

■【Ⅴ. 環　境】

① 行徳近郊緑地等の自然環境を守る【→写真❸】　48%：4位
② 三番瀬の生態系を守り再生する

❶

ハイタウン塩浜団地 UR

❷

三番瀬 護岸

まとめ

✓本地域は高齢化率が比較的低く、生産年齢人口の割合が比較的高い。また、住宅用地の割合が増加する一方、商業用地は減少傾向にある。
✓浸水想定区域が存在しており、水害リスクを有するほか、一人当たりの公園面積が小さいといった状況にある。
✓駅周辺の賑わい創出や防災性の向上等を通じて、本地域の居住者や利用者など、全ての人にとって安全で住みやすいまちづくりを進めることが求められる。
また、緑地や海辺の保全・活用、公園の新規整備・リニューアル等により、身近にゆとり・潤いが感じられるまちづくりを進めることなどが重要となる。

地域別整備方針のポイント

■本地域における最近の取組みや検討/進行中の事業等

❶妙典こども地域交流館の整備（R7オープン）
❷（仮称）押切・湊橋の整備
❸塩浜市有地の活用
❹塩浜親水事業（三番瀬の干潟再生）

妙典こども地域交流館のイメージ

（仮）押切・湊橋のイメージ

塩浜親水事業のイメージ

■【Ⅰ．土地利用・市街地整備】

必要性１位

❶ ***行徳駅・南行徳駅・妙典駅周辺 ⇒ 商業・業務・文化機能の充実、賑わいの創出、快適な歩行空間の創出等***
❷ 市川塩浜駅周辺 ⇒ 多様な機能が集積する新たな拠点としての土地利用
❸ （都）3・4・18号沿道 ⇒ 利便性向上等に配慮した土地利用の誘導
❹ 広尾・島尻地区の一部における工業地
⇒ 操業環境の維持、土地利用の転換等に合わせた周辺に配慮した開発計画の誘導
❺ 臨海部の工業地 ⇒ 工業・流通業務の拠点として振興
❻ 住環境（マンションや団地） ⇒ マンションの適切な維持管理と円滑な建替えの促進

■【Ⅱ．道路・交通】

❶ ***行徳駅周辺 ⇒ 無電柱化や歩行者空間の創出によるウォーカブルなまちづくり、駅前の交通利便性向上***
❷ ***主要な駅周辺 ⇒ 段差解消などバリアフリー化***　必要性５位
❸ 狭あい道路が存在する地区 ⇒ 狭あい道路の改善
❹ （仮）押切・湊橋 ⇒ 江戸川架橋の整備

■【Ⅲ．水と緑・景観】

❶ 臨海部（塩浜等） ⇒ 海辺を感じられる景観づくり／干潟の創出による三番瀬の環境と漁場の再生
❷ ***地域の公園 ⇒ 民間活力（Park-PFI）の導入等を視野にいれた再整備による魅力向上***　必要性３位
❸ 塩浜地区 ⇒ 市有地を活用した、「海辺の拠点」としての機能強化
❹ 行徳駅前通り等 ⇒ 緑化の推進、街路樹の適切な維持管理
❺ 行徳街道沿い等の旧市街地 ⇒ 歴史の趣を生かした街並みづくりを誘導

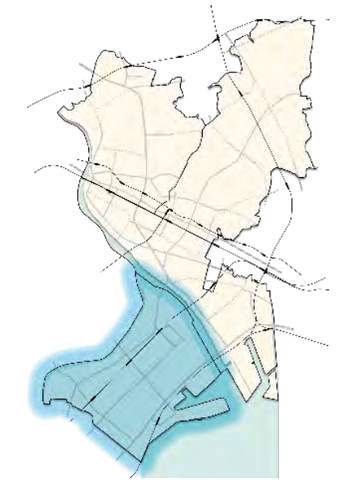
■【Ⅳ．防　災】

❶ 行徳駅・南行徳駅周辺 ⇒ 老朽化が進む市街地の更新を促進／共同化によるオープンスペースの創出
❷ 旧市街地の密集市街地など ⇒ 建築物の耐震・不燃化
❸ ***香取、河原地区 ⇒ 浸水対策の実施（ポンプ場の整備）***　必要性２位
❹ ***臨海部 ⇒ 高潮対策の実施（護岸整備、防潮堤の点検・整備）***　必要性２位
❺ 消防施設 ⇒ 老朽化した施設の建替えによる業務継続性の確保

■【Ⅴ．環　境】

❶ 江戸川第一終末処理場の整備（上部利用の検討）、江戸川第二終末処理場の改築
❷ ***行徳近郊緑地 ⇒ 自然環境の保全、有効活用、　三番瀬 ⇒干潟の再生***　必要性４位
❸ 妙典・下妙典地区 ⇒ 地域の脱炭素と住環境の向上（先行的取組）

地域づくりの方針図



まちづくり推進の考え方

○少子高齢化、インフラの老朽化、災害の激甚・頻発化など社会経済情勢が大きく変化する状況下にあっては、限られた財源の中、多様化する市民ニーズに柔軟に対応しつつ、市川市の魅力や価値を高めていくことが重要となります。

○このことから、市民・事業者・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」を基本姿勢とした上で、都市マネジメントの視点に立った、効率的・効果的なまちづくりを進めていきます。

まちづくりにおける役割

将来都市像の実現を目指し、市民・事業者・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、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、住み良いまちづくりや地域の活性化等の活動を行います。

（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、行政が率先して取り組むまちづくりについて計画段階から積極的に市民参加（市民の意見や提案）を求めます。

②支援・助成制度の充実

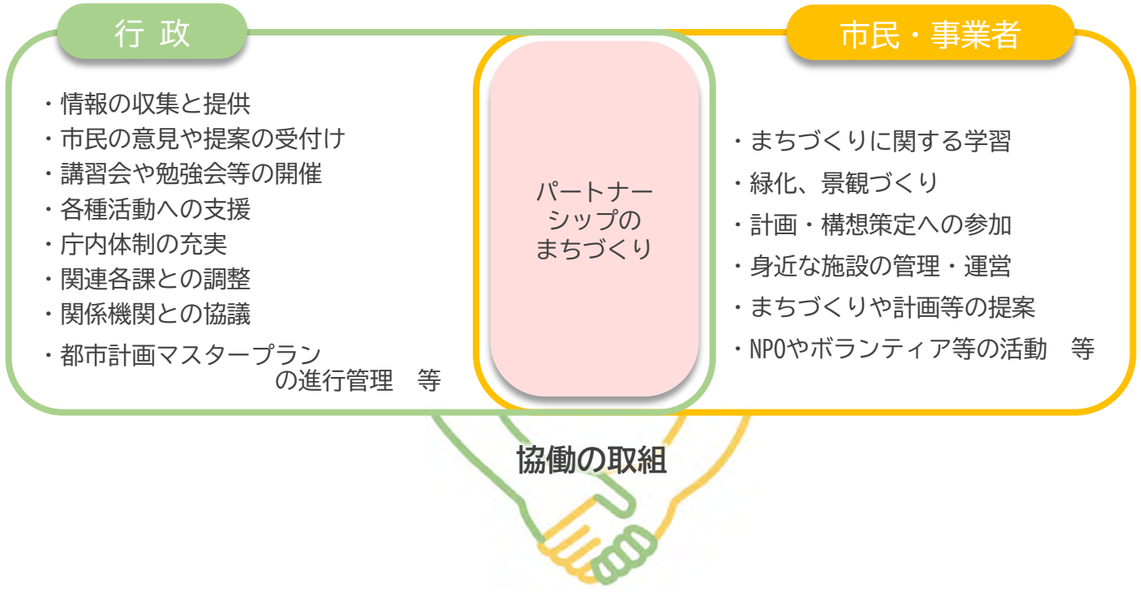
まちづくり講習会や勉強会等の開催、市民主体の各種活動への支援、助成制度の充実等、それぞれの段階に応じて適切に支援を行います。

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、庁内体制を充実するとともに、関係各課との調整を適切に行い、実務的な連携を図ります。

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、関係機関との協議等を行います。



参考資料

【R６年度実施】　オープンハウス①・市民アンケートの概要について

【オープンハウス】実施内容：パネルの展示＆アンケートの実施
開催時期：令和７年１月１４日（火）～１月２５日（土）
市内７箇所で実施、各日１０時～１６時
来場者数：計９２１名

【市民アンケート】実施時期：令和６年１２月１６日（月）～令和７年１月３１日（金）
回 答 数：９０６件（北東部２６８件、北西部２４０件、中部２０７件、南部１９１件）

オープンハウスでは、会場にパネル（計12枚）を展示し、現行計画策定以降の主な事業の紹介、地域別の課題等を示した。
また、まちづくりについて「今後必要だと思うこと」「等についてアンケート調査を実施した。

■表紙

■01 都市計画マスタープランって？

■02 教えて！市川市のまちづくり

■03 地域に必要なことを考えよう（北東部）

■03 地域に必要なことを考えよう（北西部）

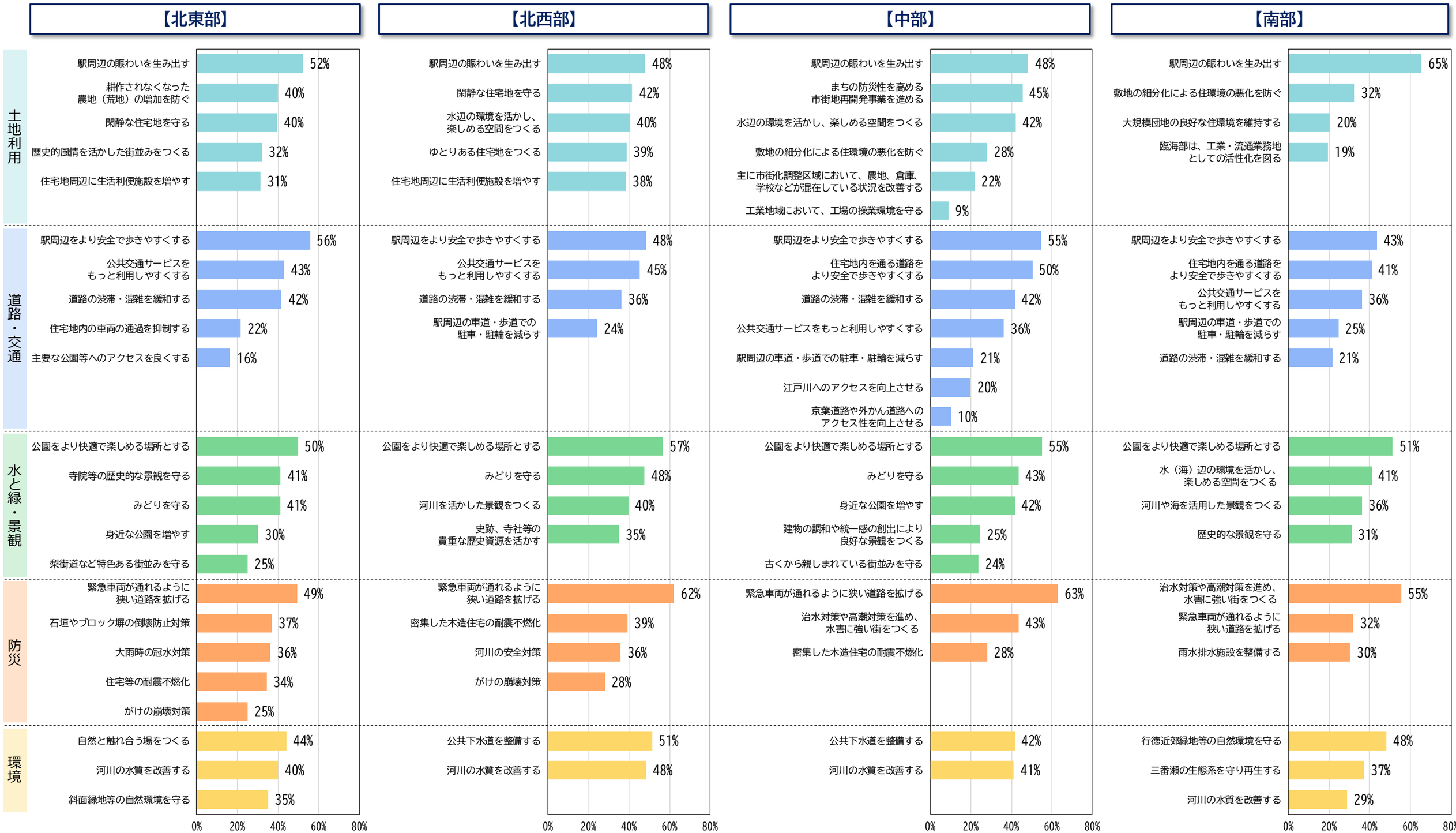
■03 地域に必要なことを考えよう（中部）

■03 地域に必要なことを考えよう（南部）

【R６年度実施】　オープンハウス①・市民アンケートの概要について

【土地利用】　「駅周辺の賑わいを生み出す」というニーズが最も多い。
【道路・交通】　「駅周辺をより安全で歩きやすくする」というニーズが最も多い。
　　北東部・北西部では、「公共交通サービスをもっと利用しやすくする」というニーズが比較的多い。
【水と緑・景観】「公園をより快適で楽しめる場所とする」というニーズが最も多い。
【防　災】　　南部以外の地域において、「緊急車両が通れるように狭あい道路を拡げる」というニーズが最も多い。

■まちづくりについて「今後必要だと思うこと」 地域別、分野別の集計結果

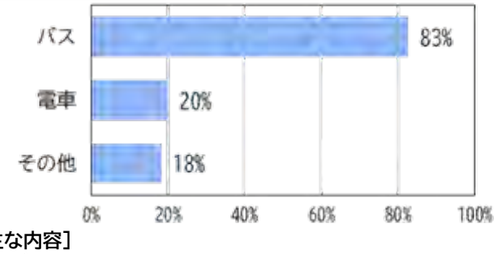


【R6年度実施】　オープンハウス①・市民アンケートの概要について

【道路・交通】　公共交通サービスについては、「バスの利便性向上」に関するニーズが最も多い。
【水と緑・景観】 公園の魅力向上については、「カフェ等の併設」や「遊具の充実」を求める声が多い。

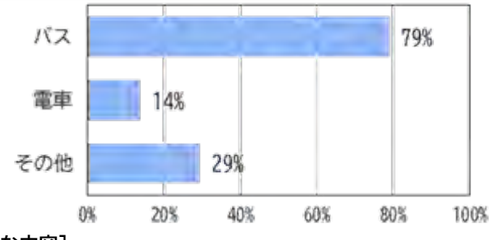
■【道路・交通】「公共交通サービスをもっと利用しやすくする】についての具体的内容

【北東部】



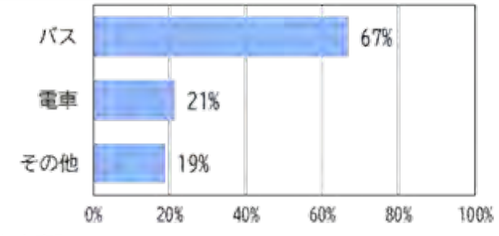
［主な内容］
（バス）
・バスの本数を増やしてほしい
（その他）
・南北交通が弱いため、次世代交通の導入検討
・タクシーがつかまらない
・乗合タクシーの検討
・京成電鉄と道路の交差対策

【北西部】



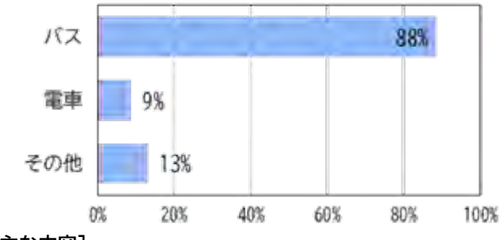
［主な内容］
（バス）
・バス運行時間の拡大
・巡回バス、市内循環バスの拡大
・狭く曲がりくねった道が多いため、ミニバスの運行
（その他）
・グリーンスローモビリティ、自動運転デマンドバス等の検討

【中部】



［主な内容］
（バス）
・バスの本数を増やす
（その他）
・シェアサイクル等の拡大
・乗合タクシー、デマンド交通、巡回バス、自動運転バス等の検討

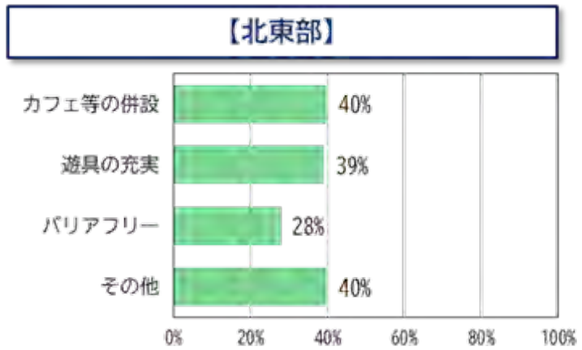
【南部】



［主な内容］
（バス）
・バスの本数を減らさないでほしい
・予約制のデマンドバスの運行
・小回りのきく小型の乗物の導入
（その他）
・高齢者の移動を便利にしてほしい
・江戸川を活用した水上バス

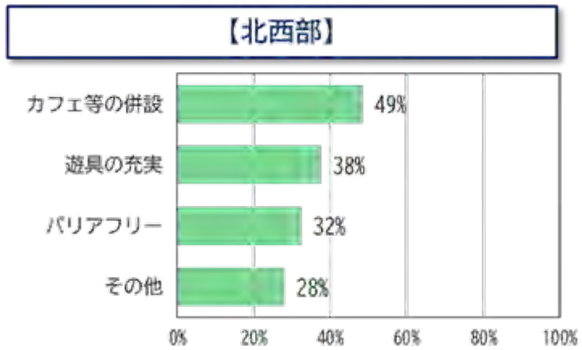
■【水と緑・景観】「公園をより快適で楽しめる場所とする」についての具体的内容

【北東部】



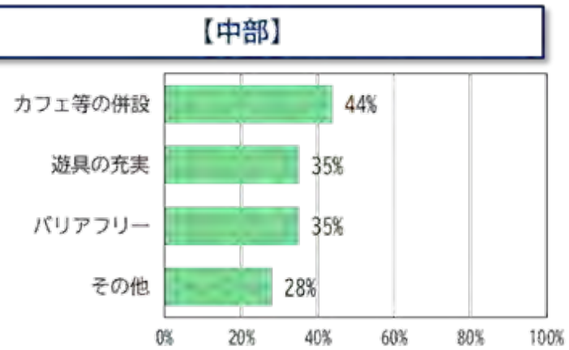
［主な内容］
・ボール遊び、スポーツができる公園
・ペットと遊べる公園
・近隣住民による日常管理、地域で課題解決
・トイレやベンチ、カフェなど、ゆっくり休める施設
・木陰となる高木、四季が楽しめる花壇など
・明るく安心・安全に利用できる

【北西部】



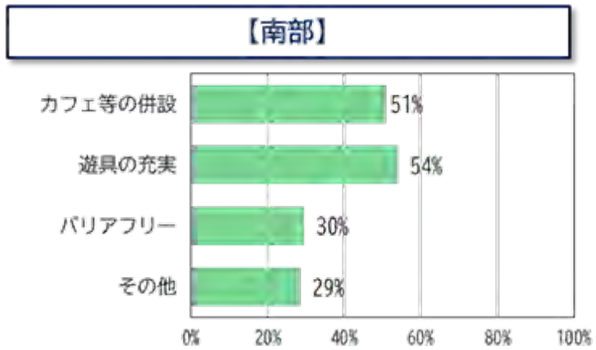
［主な内容］
・日陰となる樹木や屋根の整備
・遊具の最新化
・カフェ、出店等の充実
・民間資本の導入検討、ソフト面の充実
・災害時の避難所、防災機能を備えた公園
・憩いのスペース

【中部】



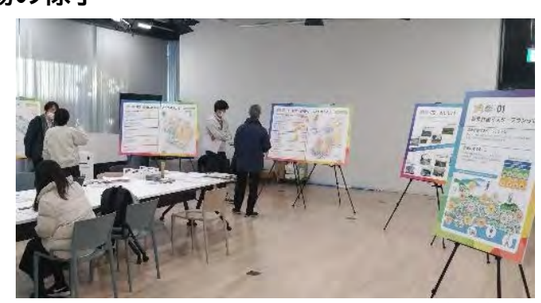
［主な内容］
・小さい子ども安心して遊ばせられる公園
・カフェがあるとよい
・現在あるトイレやベンチをきれいにする
・遊具を増やしてほしい
・インクルーシブ遊具、健康遊具の設置

【南部】



［主な内容］
・トイレの再整備
・散歩道、ベンチ、楽しめる遊具の設置
・草花、芝生などの充実、樹木を増やす、維持管理
・防災設備の充実
・禁煙、ゴミ捨てルール等の徹底

■会場の様子


1月14日　第1庁舎

1月16日　大柏出張所

1月18日　ﾆｯｹｺﾙﾄﾝﾌﾟﾗｻﾞ

1月19日　ｼｬﾎﾟｰ市川むすぶば

1月25日　ｲｵﾝ市川妙典店

【R７年度実施】　オープンハウス②・パブリックコメントの概要について

【オープンハウス】

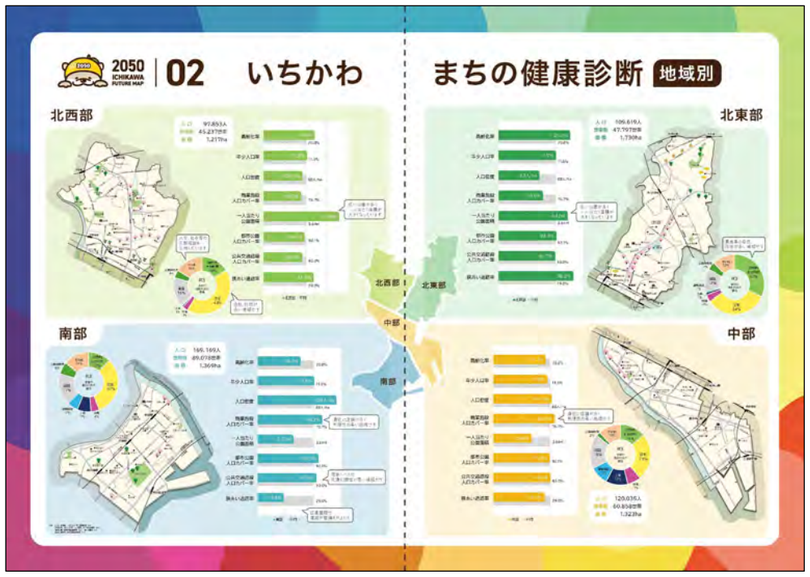
実施内容：パネルの展示＆パブコメ案内
開催時期：令和７年５月９日（金）～５月２０日（火）
　　市内８箇所で実施、各日１０時～１６時
来場者数：計４４７名

オープンハウスでは、会場にパネル（計16枚）を展示し、まちの状況や整備方針等を示した。
また、パブリックコメントについて周知を図り、改定骨子（案）に関する意見を募集した。

■表紙

■01 都市計画マスタープランって？

■02 いちかわ　まちの健康診断（市全域）



■02 いちかわ　まちの健康診断（地域別）

■03 次期都市マスの全体構想骨子

■04地域別構想骨子（北西部）

■04　地域別構想骨子（南部）

【R７年度実施】　オープンハウス②・パブリックコメントの概要について

【パブリックコメント】　実施時期：令和７年５月１日（木）～令和７年５月３０日（金）
回 答 数：３２名　　１２２件
【公表ページ URL】：市川市都市計画マスタープランの見直しを行っています！ https://www.city.ichikawa.lg.jp/cit01/0000478363.html
〇ご意見への対応
① ご意見を踏まえて案の修正を検討するもの：3件
② 今後の参考にするもの　：19件
③ ご意見の趣旨や内容について、考え方を盛り込み済みであるもの　：67件
④ その他：　33件

■意見の趣旨と対応方針（主なもの）

番号	意見の趣旨	対応方針	
1	6ページ「新たに取り入れる視点」中③「都市公園法・都市緑地法が改正され、Park-PFI等の新たな制度の運用が進んでおり、これらの制度の活用（後略）」を「都市公園法・都市緑地法が改正され、市民緑地制度やPark-PFI等の新たな制度の運用が進んでおり、これらの制度の活用（後略）」に加筆する。	ご意見を踏まえ、「新たに取り入れる視点」（6ページ）について、文章中に市民緑地認定制度等の文言を追加いたします。	①
2	「防犯」の観点もまちづくりを考えるうえで重要と考えますが、骨子に盛り込んでいただけないでしょうか。外国人の居住者も多く、不審者の報告を度々受けています。当居住マンションでも昨年に車2台が盗難の被害がありました。犯罪抑止の観点で検討を是非お願いします。	いただいたご意見は、今後、素案を作成する過程で、参考にさせていただきます。	②
3	南大野・柏井地区において、運転を続けることに限界があり、車を使わずに徒歩で生活できる生活圏の形成が強く求められています。 近隣には、膝の痛みを抱えながら自転車で買い物に行かざるを得ない高齢者もおり、これは健康・安全・福祉の全ての面で懸念される事例です。	3ページ[1]『住みやすさを実感できる住宅地の形成』の中で、低層住宅地の道路沿い等において、買い物など日常生活の利便性に配慮した土地利用を誘導することについて記載しています。 なお、いただいたご要望は、今後の参考とさせていただきます。	③
4	空き家が目立つ。空き家の雑草の放置など景観が悪くなるため、改善願います。	3ページ[7]『多様なニーズに対応した住まいと住環境の形成』の中で、空き家対策を進めることについて記載しています。	③
5	北東の方の道路が、狭くて危ないところが多いので、道路を広くしてほしいです。	5ページ[2]『安全で快適な道路空間の創出』の中で、幅員の狭い生活道路の改善について記載しています。	③
6	北東部の京成八幡前の道路が整備されるのは望ましいですが、北部に向かう道全般が細くて危ないので無電柱化及び歩道の整備をお願いしたい。 特に鬼越駅前通りと八幡小学校前の通りが歩行の幹線となっているにもかかわらず、車の通りが多く危険と考えます。	5ページ[2]『安全で快適な道路空間の創出』の中で、駅周辺のバリアフリー化や幅員の狭い生活道路の改善について記載しています。 なお、いただいたご要望は、担当部署と共有させていただきます。	③
7	都市計画マスタープランの全体構成における道路・交通の項目では、道路インフラの老巧化が課題として挙げられているが、2025年1月に発生した埼玉県八潮市の道路陥没が示すように、老巧化した地下のインフラは重大な問題を引き起こす可能性がある。 環境に配慮した人と車にとって快適な交通体系への転換と合わせて、老巧化したインフラを刷新することも持続可能な社会には必要だと考える。	5ページ[2]『安全で快適な道路空間の創出』の中で、老朽化が進む道路等の適正な維持管理について記載しています。	③
8	公園について 砂場に屋根を付けてほしい。気候変動により、5月から残暑の頃までの日差しが強く、幼児とこの数年遊んでいて、屋根のある公園は殆どないと感じる。船橋市の蓮池公園のように藁のような屋根で良いので、早急に取り付けて頂きたい。 昨年、小学生のご両親からも、子どもを夏場では、短時間しか遊ばせられないという声を聞いた。	7ページ[2]『多様な公園の整備、適切な維持管理』の中で、社会変化に対応した既存公園の再整備について記載しています。 なお、いただいたご要望は、担当部署と共有させていただきます。	③
9	もっと緑豊かな公園を色々なところで増やしてほしいです。	7ページ[1]で『緑や水辺の保全・活用』を図ることとしている他、[2]『多様な公園の整備、適切な維持管理』の中で、緑の拠点や身近な公園づくりについて記載しています。	③
10	いいまち	ご意見・ご賛同ありがとうございます。	④
11	財政状況、今後の人口増減及び環境保全も考慮しつつ、適切な都市計画マスタープランになっているものと思料。	ご意見・ご賛同ありがとうございます。	④
12	市川市が目指す都市計画のプランが、現状把握と市民の声を反映し、隅々まできちんと整理され、まとめられていて素晴らしいと思いました。	ご意見・ご賛同ありがとうございます。	④