

【市川都市計画区域】

1. 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は千葉県の北西部に位置し、北は松戸市、東は船橋市及び鎌ヶ谷市、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町と国分村の合併により、千葉県下で3番目、全国で122番目の市として誕生し、その後、同24年に大柏村、30年に行徳町、31年に南行徳町と合併した。

地形は、北部一帯に小高い台地が形成され、中部から南部にかけては緩やかに傾斜したおおむね平坦な低地であり、江戸川をはじめとする複数の河川と下総台地の香り高い松の緑を背景に、住民と共に守り育ててきた優れた自然的環境の中で成長してきた。

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。今後も、東京と千葉を結ぶ主要な交通軸上に位置する中核の都市として、地域の特性を生かした活力ある都市づくりが期待されている。

一方で、市街化が急速に進展してきたことから、都市基盤の整備、密集市街地の改善、及び都市活動に起因する環境負荷の低減など、都市づくりの課題を抱えている。

さらに、近年頻発化・激甚化する自然災害を踏まえ、都市全体の防災性の向上を図るとともに、発災後の円滑な復興まちづくりに向けた取組が必要である。

また、将来の人口減少や更なる少子高齢化の進展が想定されることから、今まで以上に効率的な行政サービスを提供するために、都市拠点や地域拠点等への一層の機能集積を図るとともに、子育て世代や高齢者等にとっても、安心・安全な住環境の整備、防犯やバリアフリー、景観に配慮したまちづくりを推進する必要がある。

このような地域特性を踏まえ、「都市と自然が共存し、便利で快適に暮らせる都市」、「誰もが安全で快適に移動・交流できる活気あふれる都市」、「水・緑・文化が織りなす魅力あふれる安らぎの都市」、「災害に強く、安心して住み続けられる強靱な都市」、「都市と自然がともに発展する持続可能な都市」という都市づくりの目標を定め、都市整備を進めるものとする。

(2) 地域毎の市街地像

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

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

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

昭和30年代から住宅地として市街化が進行したJR総武本線以南及び昭和50年代を中心に土地区画整理事業により市街化が進行した行徳地区については、良好な景観の形成や

緑地空間の確保など、幅広い世代の人々が満足できる都市型の住環境の整備を図る。

歴史的な建築物やまちなみが残るＪＲ総武本線以北や旧行徳地区については、その良好な景観の保全と活用を図り、伝統あるまちづくりを進める。

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

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

2. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

将来的な人口減少等に対応するため、7路線16駅という充実した鉄道網を生かし、鉄道駅を中心としたコンパクトで利便性の高い都市構造を目指す。

そのために、市川駅、本八幡駅、行徳駅周辺を都市拠点、その他の鉄道駅周辺を地域拠点等と位置づけ、また、既存の交通インフラを生かし、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

特に、都市拠点については、市街地開発事業等による拠点性の向上を図るとともに、低未利用地の有効活用や既存ストックの活用などにより魅力的な空間を形成することで、居心地がよく歩きたくなるまちづくりの実現を図る。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

原木・高谷・二俣地区及び臨海部は、広域幹線道路の整備により、製造業から倉庫・物流業への産業構造の転換が進んでおり、今後さらにこの傾向が進むと予想される。今後も広域道路ネットワークを生かし、工業・流通業務施設の集積を図る。

また、北千葉道路の周辺においては、道路整備の進捗に合わせ、周辺との調和に配慮した土地利用の誘導を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

頻発化・激甚化する集中豪雨等による都市型水害に対しては、引き続き、河川改修や調節池整備等を進めるとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

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

また、避難所や医療施設等を核とし、複数の避難経路によるネットワークの構築を図るとともに、総武本線以南等に点在する木造住宅が密集した市街地では建築物の耐震不燃化及び狭隘道路の拡幅整備等を併せて進めることにより、防災性の向上を図る。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

雨水の貯留・浸透機能やカーボンニュートラルへの寄与など、グリーンインフラの持つ多面的な機能を生かすため、市街地に残された緑地や農地等の維持保全に努めるとともに、それらを活用することにより、快適な都市空間の形成を図る。

また、都市の省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入を促進する。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

ア. 本八幡駅周辺地区

現在、市役所等の官公庁施設、文化施設等が集積し、本区域の中心業務地を形成している。また、JR総武本線、京成電鉄京成本線（以下「京成本線」という。）及び都営

地下鉄新宿線からなる交通結節点に位置していることから、今後、さらに業務機能の充実を図り、交通の利便性を生かした都市拠点として配置する。

イ．行徳駅周辺地区

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

b 商業地

ア．本八幡駅周辺地区

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

イ．鬼高商業文化拠点地区

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

ウ．市川駅周辺地区

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

エ．行徳駅周辺地区

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

オ．北総鉄道北総線、東京地下鉄東西線、J R武蔵野線、京葉線及び京成本線の各駅周辺地区

日常生活の利便性や交流の場としての機能など、商業・業務機能の充実を図り、地域生活の中心的な役割を担う地域拠点として配置する。

c 工業地・流通業務地

ア．臨海部の工業地・流通業務地

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

また、産業構造の変化にも対応するため、流通業務との複合的な土地利用を誘導する。

イ．内陸部の工業地・流通業務地

京葉道路周辺は、交通条件を生かし、今後も工業の維持を図り、産業構造の変化に対応する活力ある工業地として配置するとともに、流通業務との複合的な土地利用を誘導する。

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

ウ．原木・高谷・二俣地区

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

d 住宅地

ア．JR総武本線以北の地域・旧行徳地区

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

イ．JR総武本線以南の地域

狭隘道路や木造住宅が密集した市街地の課題解消に努め、商業・業務と連携するなど利便性の高い中高層を主とする都市型住宅地として配置する。

ウ．行徳地区

土地区画整理事業で整えられた都市基盤を生かした質の高い中高層を主とする都市型住宅地として配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア．主要駅周辺に位置する商業・業務地

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

イ．その他の駅に位置する商業・業務地

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

b 住宅地

ア．おおむね京成本線以南の住宅地

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

イ．北部地域の住宅地

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

③市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

本八幡駅、市川駅及び行徳駅周辺地区は、都市拠点として商業・業務機能の充実と併せて都心居住を誘導し、景観に配慮した魅力と賑わいのある快適で安全な都市空間の整備を図るため、都市基盤の整備に合わせて土地の高度利用を促進する。

イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

北部の住宅市街地は、低層の戸建て住宅が広く立地し、ゆとりと潤いのある低層住宅地を形成している。一方、徒歩圏域に生活利便施設が少ないといった課題を有していることから、生活利便性の向上を図る。

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

防災、衛生、景観等において課題となる空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

ウ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

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

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

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

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

このほか、生産緑地地区をはじめとする都市農地についても、市街化区域内の緑地を構成する重要な要素として、保全を図る。

エ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

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

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

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

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

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

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

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

ウ. 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

北部地域の斜面林や行徳地区の近郊緑地特別保全地区、江戸川河川敷等は、自然的環境の形成上、今後もこれらの保全・活用を図る。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域においては、適切な土地利用の誘導を図る。

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

さらに、北千葉道路など都市計画道路の沿道や周辺においては、道路整備の進捗に合わせ、周辺との調和に配慮した土地利用の誘導を図る。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。

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

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

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

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

道路交通は、平成 30 年 6 月に開通した外環道（千葉区間）により、市街地内の生活道路の通過交通が減少し、住民の安全が向上している。

しかし、国道 14 号及びその周辺道路や、隣接市を結ぶ幹線道路では、交通混雑により円滑な通行が確保されていない状況である。

また、北部地域や中部地域などの一部には、公共交通のアクセス性が低い地区が見受けられる。

さらに、鉄道で唯一道路と平面交差している京成本線は、南北道路の円滑な交通処理を行う上での課題となっている。

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

- ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
- ・市内幹線道路は、各々の機能に応じた道路の段階構成を確立するとともに、都市計画道路 3・4・13 号二俣高谷線や江戸川架橋等、都市計画道路整備プログラムに基づく整備を進める。
- ・京成本線の立体化について、都市計画道路 3・5・26 号鬼高若宮線供用後の交通状況を見極めながら検討するなど、本区域内での公共交通の利便性の向上と円滑な交通処理の実現に努める。
- ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、効率の良い道路ネットワークの実現に努める。
- ・公共交通の利用を促進するため、バスの利便性の向上を図ることとし、バスと鉄道との連絡強化、バス路線網に係る道路の整備やバスベイの設置による定時性の確保及び運行情報の提供等に努める。
- ・駐車場は、既存施設の有効利用、附置義務制度の活用により、新たな駐車需要への対応を図る。
- ・市街地において歩行者や自転車及安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車走行空間の整備を推進する。

なお、長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.5 k m / k m² (令和 2 年度末

現在)が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【駐車場】

駐車場の整備については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、既成市街地の商業・業務地や駅周辺等の駐車需要の高い地区において、公共と民間の適正な役割分担のもと、適正な供用台数の維持に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道 路

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

国道 14 号を中心に形成されている本区域の中心市街地に集中する交通による速度低下の改善を図るため、東西軸として、広域幹線道路である北千葉道路や国道 14 号に並行する都市計画道路 3・6・32 号市川鬼高線等の整備を図る。

また、南北軸として、都市計画道路 3・4・15 号本八幡駅前線、都市計画道路 3・4・20 号市川松戸線や、北千葉道路のアクセス道路となる都市計画道路 3・3・9 号柏井大町線等の整備を推進する。

さらに、外環道に接続する道路の整備や江戸川を渡河する都市計画道路 3・4・14 号大洲平田線、都市計画道路 3・4・25 号湊海岸線等の整備を推進する。

慢性的な交通混雑が発生している湾岸地域においては、新湾岸道路の実現を目指す。

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

イ. 鉄 道

駅周辺や踏切において、バリアフリーに配慮した交通施設の整備を促進する。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

不特定多数の一時的な駐車需要に対して、駐車場整備地区（市川駅、本八幡駅、行徳駅、南行徳駅の各周辺地区）を中心に、民間駐車場や公共施設の駐車場の活用などにより対応を図る。また、区域全域で、特定の建築物の駐車需要に対応する附置義務駐車場の整備を促進するとともに、適正配置に努める。

・自転車駐車場

市内各駅周辺に集中する放置自転車問題の対策を図るため、既存自転車駐車場の維持を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道 路・ 駅前広場・ 橋梁	・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路 1・3・3 号北千葉道路 1 号線 都市計画道路 1・3・4 号北千葉道路 2 号線

	<p>都市計画道路 3・1・4 号稲越国府台線</p> <p>都市計画道路 3・1・5 号大町線</p> <p>都市計画道路 3・3・9 号柏井大町線</p> <p>・ 中心地区の関連交通機能の向上</p> <p>都市計画道路 3・4・15 号本八幡駅前線</p> <p>都市計画道路 3・5・26 号鬼高若宮線</p> <p>・ 市内各拠点の連絡強化</p> <p>都市計画道路 3・4・13 号二俣高谷線</p> <p>都市計画道路 3・4・14 号大洲平田線</p> <p>都市計画道路 3・4・21 号市川船橋線</p> <p>都市計画道路 3・4・23 号田尻二俣線</p> <p>都市計画道路 3・5・28 号国分下貝塚線</p> <p>都市計画道路 3・6・32 号市川鬼高線</p> <p>・ 橋 梁</p> <p>都市計画道路 3・4・14 号大洲平田線（仮称）大洲橋</p> <p>都市計画道路 3・4・25 号湊海岸線（仮称）押切・湊橋</p>
--	---

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域では、東京湾流域別下水道整備総合計画に基づく流域関連公共下水道及び単独公共下水道の整備を推進し、下水道処理区域の拡大や浸水対策、老朽化対策等を進めてきた。

今後は、引き続き下水道処理区域の拡大や浸水対策を推進するとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な公共下水道整備を進めていく。

【河川】

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

しかし、未だ整備が完了していない区間が残されていることや、一部の河川流域では都市化の進展により治水安全度が十分に確保されていない状況となっている。

今後は、引き続き河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。

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

イ. 整備水準の目標

【下水道】

「千葉県全区域污水適正処理構想」に基づき施設の整備を進め、目標年次の令和17年度までには市街化区域（臨海部の工業系用途地域等を除く）で処理が可能なような水準を目標とする。

さらに、おおむね20年後には本区域全域の処理が可能なような水準を目標とする。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

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

汚水については、江戸川左岸流域下水道の江戸川第一終末処理場の整備を推進するとともに、江戸川左岸流域関連公共下水道の事業計画区域内の未整備地区の早急な整備、及び単独公共下水道西浦処理区の整備を進め、さらに江戸川第一終末処理場の整備を進めるとともに、進捗状況に合わせて事業計画区域を拡大しながら面整備を進める。

なお、整備済みの地区については、適切な維持管理に努める。

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

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

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

イ. 河川

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

整備水準の目標を達成するため、春木川や派川大柏川をはじめとする各河川の改修を進める。

旧江戸川は、堤防の強化を図り市街地に対する浸水対策の強化に努める。

また、高谷川についても河川改修を進める。

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

c. 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	<ul style="list-style-type: none">・江戸川左岸流域下水道 印旛沼・江戸川左岸連絡幹線の管きよ及びポンプ場の建設 江戸川第一終末処理場の施設整備 江戸川第二終末処理場の施設整備・江戸川左岸流域関連公共下水道 宮久保、若宮、北方、国分、稲越、曾谷、下貝塚、原木、二俣、大野町、柏井町地区の污水管きよの建設 市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区の雨水管きよの建設 市川南地区のポンプ場の建設並びに行徳地区のポンプ場の建設及び老朽化対策・単独公共下水道 西浦処理区の合流（一部分流）管きよの建設 菅野処理区の下水道施設の老朽化対策及び流域下水道への接続

河 川	<ul style="list-style-type: none">・一級河川 江戸川・一級河川 旧江戸川・一級河川 真間川・一級河川 春木川・一級河川 派川大柏川・一級河川 高谷川・一級河川 大柏川 大柏川第二調節池
-----	---

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市機能の向上と良好な生活環境の保持等を図る上で必要となるその他の公共施設については、都市化の動向及び人口の動態等を踏まえ、長期的な展望に立ち、それぞれの施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

ごみの処理については、資源の有限性と環境負荷の低減という観点から、ごみの減量、再資源化を積極的に進めるとともに、施設の老朽化に対応するため、新施設の本整備を進める。

イ. 火葬場

施設の老朽化及び今後増加が予想される地域の需要に対応するため、新施設の本整備を進める。

c 主要な施設の本整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	・市川市第一清掃工場
火葬場	・市川市斎場

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 市川駅周辺地区

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

イ. 本八幡駅北口地区

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

ウ. 塩浜地区

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

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・ 本八幡駅北口地区

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

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

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

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

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和27年)	将来市街地に対する 割合	都市計画区域に対する 割合
	約22% (約892ha)	約35% (約1,951ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域内人口 一人当りの目標水準	8.2m ² /人	9.3m ² /人	10.1m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 北部に広がる樹林地は、カーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地として、民有地も含めて保全する。
- イ. 北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面林及び樹林下部の水辺等は多様な動植物の生息・生育環境として一体に保全する。
- ウ. 江戸川をはじめ本区域内を流下する真間川、国分川及び大柏川の水辺空間を都市の骨格を形成する上で重要な緑地として位置づける。
- エ. 行徳近郊緑地特別保全地区内には、新浜鴨場及び行徳鳥獣保護区があることから、今後も行徳地区の緑地の中心核とする。
- オ. 外環道に併設される環境施設帯は、緑地としての機能を維持する。

b レクリエーション系統

- ア. 多様なレクリエーション需要への対応

地域の土地利用の動向、地域住民のレクリエーションニーズに応じた公園緑地の配置及び施設の導入を図る。

三番瀬周辺は、海辺の生き物の生息環境に配慮するとともに、人と自然が共生できる海浜レクリエーション拠点として保全・活用する。

- イ. 身近なレクリエーション空間の提供

住民の身近なレクリエーションの場となる住区基幹公園は、誘致距離や既設の公園分布状況等から適正に配置し、すべての方に配慮したユニバーサルデザインの施設導入により住民が気軽に利用できる場の提供を図る。

ウ. 民間施設緑地の保全・活用の推進

社寺境内地の公開できる緑地部分は、憩いの場としての活用を図る。

エ. 農地のレクリエーション活用

農地の保全に努めるとともに、住民の土とのふれあいの場を提供するため、市民農園の整備を促進する。

オ. 緑のレクリエーションネットワークの形成

複数のレクリエーション拠点の連続的かつ広域的な利用効果を高めるため、緑化された河川や道路、緑道等の歩行ルートやサイクリングロード等の緑の空間によって公園緑地等を結ぶ。

c 防災系統

ア. 外環道をはじめとする都市計画道路等は、延焼遮断帯及び避難経路となるよう防火性の高い樹木の植栽に努め、また避難経路の沿道地域等については、ブロック塀等の生垣化を促進する。

イ. 一時的な避難場所となる近隣公園等の整備に努め、広域避難地となる運動公園、総合公園及び江戸川河川敷は周辺の不燃化・緑化等を一体的に行う。

ウ. 丘陵地の斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。

d 景観構成系統

ア. 北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面林は、都市景観を特色づける緑地として保全する。

イ. 中山法華経寺、葛飾八幡宮及び真間山弘法寺等の文化財と一体となった樹林は、本区域を代表する地域景観を構成する緑地として保全する。

ウ. 既指定の風致地区内の緑地については、景観構成上重要な緑地であり保全に努める。

エ. 本区域に点在する社寺林・黒松・屋敷林については、地区を特色づける景観資源として保全に努める。

オ. 住宅市街地では、民有地における生垣緑化やオープンガーデンの取組により、緑豊かな街並み形成に努める。

e その他

ア. 北部一帯の農地及び風致地区に指定されている地域を面的に緑地として構成する。

また、帯状に分布する斜面林を永続的に担保して北部地区の骨格とし、江戸川等の緑地と帯状に分布する斜面林を骨格とし拠点緑地と結びつける。

イ. 郷土景観を醸し出している現存の斜面林は緑地として確保し、斜面林周辺の湧水と一体となった保全を図る。

ウ. 総合公園・運動公園・河川敷緑地等を広域避難場所として考え、防災公園としての機能を確保するための整備を行う。

エ. 臨海部においては、海の生態系を重視し本区域に限らず幅広い区域の人々が自然と

触れ合うことのできる親水型の干潟再生を図る。

オ. 地域の土地利用や市街化の進展状況を考慮して公園・緑地を配置するとともに、民有地の緑地保全、緑化推進を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア. 街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は0.25ヘクタールを標準とする。

イ. 近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるよう各住区に1ヶ所を原則として配置し、その敷地面積は2ヘクタールを標準とする。

ウ. 地区公園は、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるよう配置し、その敷地面積は4ヘクタールを標準とする。

エ. 総合公園は、住民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供されるものであり、容易に利用することができるように配置し、利用目的に応じて公園としての機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。

オ. 運動公園は、日常的かつ週末の運動用に供する公園として、また避難場所としての性格を考慮して分散配置することとし、利用目的に応じて公園としての機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。

カ. 広域公園は、一つの市町村区域を超える広域的なレクリエーション需要を充足することを目的として、柏井地区に配置する。

キ. 特殊公園は、歴史的価値の高い貝塚等を歴史公園として整備する。

ク. 都市緑地は、下総台地の比較的傾斜が緩く自然性の高い斜面林を保全する。

ケ. 緩衝緑地は、市街地火災の拡大防止機能として国道298号及び357号沿いに配置する。

コ. 公共施設緑地は、公園等の連絡路としての緑道及び外環道沿いの緑地帯を配置する。また市川市霊園を墓地需要に対応するように整備し、下水道終末処理場、調節池、学校等の公共施設を緑地として位置づけ緑化を促進する。

サ. 民間施設緑地は、社寺林等を緑地として取り込み保全を図る。

b 地域制緑地

ア. 特別緑地保全地区は、現存する斜面林や社寺林等の樹林地のうち自然性が高く傾斜が緩いものを中心に指定する。

イ. 風致地区は、既指定の国府台、八幡、法華経寺、梨風苑及び大町地区を維持する。

ウ. 生産緑地地区は、公園・緑地・都市計画道路等の公共用地に供されるものを除き保全する。

エ. 保存樹林は、斜面林や社寺林のうち景観的に優れたものについて指定する。

オ. その他、大規模開発等による新市街地では緑化の協定締結を図り、河川・保安林・史跡については現行の指定を継続する。また、農業振興地域については、現行指定の継続に努める。

④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名称等
広域公園	葛南広域公園
総合公園	大町公園
都市緑地	梨風東緑地 北国分第5緑地 国府台緑地 梨風緑地

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。