

市川市都市計画マスタープラン
(素案)

令和7年10月

次期市川市都市計画マスタープラン (素案)

～目次～

1		
2		
3		
4		
5	序章 基本的事項	3
6	序-1. 都市計画マスタープランの役割/改定の背景	3
7	序-2. 都市計画マスタープランの位置づけ	3
8	序-3. 都市計画マスタープランの目標年次と見直し	3
9	序-4. 都市計画マスタープランの構成	3
10	序-5. 沿革/市川市の歴史・文化	4
11	序-6. 主な取組み (近年の市内状況の変化)	6
12	序-7. 市川市を取り巻く社会環境の変化	7
13		
14	第1章 目指す都市像	8
15	1. 将来都市像と都市づくりの目標	8
16	2. 将来都市構造 (図)	10
17		
18	第2章 全体構想	13
19	【A. 土地利用・市街地整備】	13
20	A-1. 現状と課題	13
21	A-2. 分野別整備方針	16
22	【B. 道路・交通】	21
23	B-1. 現状と課題	21
24	B-2. 分野別整備方針	23
25	【C. 水と緑・景観】	27
26	C-1. 現状と課題	27
27	C-2. 分野別整備方針	29
28	【D. 防 災】	33
29	D-1. 現状と課題	33
30	D-2. 分野別整備方針	34
31	【E. 環 境】	37
32	E-1. 現状と課題	37
33	E-2. 分野別整備方針	38
34		
35	第3章 地域別構想	40
36	【I. 北東部地域】	40
37	I-1. 地域の概況と課題	40

1	I－2．地域別整備方針	44
2	【II．北西部地域】	52
3	II－1．地域の概況と課題	52
4	II－2．地域別整備方針	56
5	【III．中部地域】	64
6	III－1．地域の概況と課題	64
7	III－2．地域別整備方針	68
8	【IV．南部地域】	76
9	IV－1．地域の概況と課題	76
10	IV－2．地域別整備方針	80
11		
12	第4章 まちづくりの推進方策	88
13	1．まちづくり推進の考え方	88
14	2．まちづくり推進に向けた役割と方策	88
15		

1 序章 基本的事項

3 序－1. 都市計画マスタープランの役割／改定の背景

4 都市計画マスタープランは、将来の都市の姿を明示し、それを市民、事業者、行政など多様な
5 主体が共有することで、将来のまちづくりを計画的に進めるためのものです。

6 本市では、平成16年3月に「市川市都市計画マスタープラン」を策定以降、これに即したまち
7 づくりを進めてきました。その間、外環道路、都市計画道路3・4・18号の開通や市街地再開発事
8 業の実施などにより、都市構造は大きな変化を遂げました。また、少子高齢化の進展、災害の頻
9 発化・激甚化、インフラの老朽化といった都市を取り巻く課題にも変化が見られ、私たちの日々
10 の生活に様々な影響を及ぼしています。

11 このような状況の中、新たな「市川市総合計画」と整合性を図り、時代の変化に対応した住み
12 良いまちづくりを着実に進めていくために、「市川市都市計画マスタープラン」の改定を行います。

14 序－2. 都市計画マスタープランの位置づけ

15 都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく法定計画で、「総合計画」及び「都
16 市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定するものです。また、まちづくりを実現
17 するための「部門別の諸計画」に対する総合的な指針となるものです。

19 序－3. 都市計画マスタープランの目標年次と見直し

20 計画期間は、「市川市総合計画」と整合を図り、およそ25年後の2050年とします。

21 また、社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

23 序－4. 都市計画マスタープランの構成

24 市川市都市計画マスタープランは、序章から第4章で構成しています。

25 「序章」は基本的事項を、「第1章」は目指す都市像を示しています。

26 「第2章 全体構想」では、これらを踏まえて、分野別のまちづくりの整備方針を、土地利用・
27 市街地整備、道路・交通、水と緑・景観、防災、環境の5分野について示しています。

28 そして、続く「第3章 地域別構想」では、市内を4地域に分け、北東部、北西部、中部、南部
29 のそれぞれについて整備方針を示しています。

30 最後に、「第4章 まちづくりの推進方策」で、今後本計画に基づき具体的な取組みを推進する
31 ための考え方を示しています。

1 序－5. 沿革／市川市の歴史・文化

2 (沿革)

3 本市は、千葉県の北西部に位置し、東京都心から 20km 圏内に市域のほぼ全体が含まれています。
4 北は松戸市、東は船橋市と鎌ヶ谷市、南は浦安市と東京湾に接し、江戸川を隔てて東京都（江戸
5 川区・葛飾区）と相對しています。

6 昭和 9 年に市川町、八幡町、中山町、国分村の合併により「市川市」が誕生し、その後、大柏
7 村（昭和 24 年）、行徳町（昭和 30 年）、南行徳町（昭和 31 年）と合併、さらに、昭和 37 年以降
8 の公有水面の埋め立て（高谷新町、二俣新町、塩浜など）により現在の市域が形成されています。

9 昭和 50 年代からは、東京に隣接するという地理的条件による臨海部への企業進出や鉄道網の形
10 成が進み、現在も首都圏及び千葉県の主要な交通軸上に位置する中核の都市として発展を続けて
11 います。

12 なお、市域（全域が都市計画区域）は、5,639ha、そのうち、市街化区域は 3,984ha、市街化調
13 整区域は 1,655ha となっています。

14

15 (市川市の歴史・文化)

16 本市は北部の下総台地と南に広がる沖積平野により構成されています。その台地には縄文時代
17 の生活がうかがえる堀之内・曾谷・姥山等の貝塚、また、弥生時代の農耕文化の生活を伝える須
18 和田・小塚山・宮久保等の遺跡、そして、古墳時代の法皇塚古墳や弘法寺古墳等の史跡が多く残
19 されています。

20 飛鳥時代には、国府台に下総国府や下総国分寺・国分尼寺が建立され、また、真間の入江の情
21 景が万葉集に詠まれるなど、歌人を始め多くの人が集まり、地方都市の中心として栄えました。

22 平安時代には、関東で平将門の乱が起こり、駒形大神社等の市内各所に将門伝承が残され、鎌
23 倉時代には、千葉氏が下総の守護に任命され、また、日蓮が鎌倉を追われ若宮に避難したことな
24 どからその信仰が広がり、中山法華経寺を始めとする多くの日蓮宗寺院が建てられました。

25 江戸時代には、徳川家康による製塩業の保護や庶民の成田詣により江戸川の水運や成田街道が
26 栄え、行徳から高谷、原木に多くの寺院が建てられました。江戸川の渡しと関所があった市川、
27 宿場町の八幡、門前町の中山などの佐倉道（千葉街道）が栄えたのもこの頃です。また、市川砂
28 州に適した産物として梨栽培が盛んでしたが、街道沿いの市街化とともに、柏井町・大野町・大
29 町へと梨畑は移されていきました。

30 明治時代に入り、国府台には軍隊が駐屯し軍隊の街として栄え、また、総武鉄道・京成線の開
31 通に伴う宅地化により人口が急増し、現在の市川・八幡の発展の源となりました。

32 大正時代には、八幡町を中心に耕地整理が進み、葛飾八幡宮にはその改耕碑があります。また、
33 大正 6 年の大津波では多くの建物倒壊や犠牲者が生じたため、江戸川放水路の開削事業が行われ
34 ました。その後、大正 12 年の関東大震災や昭和 20 年の東京大空襲により、東京から多くの人

1 本市に移り住みました。なお、真間川周辺には、大正から昭和にかけて、北原白秋、永井荷風、幸
2 田露伴などの文人が居住し、多くの作品を残しています。

3 戦後も東京近郊の住宅地として人口が増加し、小・中・高等学校等の建設が進み、国府台には
4 大学が開校し学園都市の様相が形付けられました。また、図書館、博物館等の充実、総武本線の
5 高架化などにより市民生活の利便性向上が図られましたが、一方では、急激な都市化により、河
6 川の水質低下や緑の減少、交通渋滞、広場の不足等の状況も見られるようになりました。

7 このような変化の中、本市では、平成 16 年に市川市都市計画マスタープランを策定し、都市に
8 おける諸課題に対応すべく、様々なまちづくりの取組みを進めてきました。

9

1 序－6. 主な取組み（近年の市内状況の変化）

2 本市では、将来都市像等の実現に向け、まちづくりを計画的に進めてきました。

3 近年の主な事業は次のとおりであり、外環道路をはじめとした都市計画道路や主要駅における
4 市街地再開発事業、公共施設の整備などに伴い、都市構造が大きく変化するとともに、利便性や
5 安全性の向上が図られました。

6

	年度	事業
1	平成 19 年度	大柏川第一調節池緑地 開園
2	〃	クリーンスパ市川 開設
3	平成 21 年度	市川駅南口地区市街地再開発事業 完了
4	平成 22 年度	コミュニティバス本格運行開始
5	〃	広尾防災公園 開園
6	〃	行徳寺町通りの無電柱化・修景整備 完了
7	平成 25 年度	国分川調節池 整備完了
8	平成 28 年度	都市計画道路 3・4・18 号 開通
9	〃	本八幡 A 地区市街地再開発事業 完了
10	平成 29 年度	大和田ポンプ場 供用開始
11	平成 30 年度	外環道路（千葉県区間） 開通
12	〃	妙典橋 開通
13	〃	道の駅「いちかわ」開業
14	令和 2 年度	市川市役所庁舎（第一庁舎）完成
15	〃	都市計画道路 3・4・12 号 開通
16	〃	中山参道景観重点地区 指定
17	令和 3 年度	塩浜護岸改修事業（塩浜 2 丁目）完了
18	令和 4 年度	ぴあばーく妙典 開園

7

1 序一 7. 市川市を取り巻く社会環境の変化

2 本市を取り巻く環境や社会情勢は大きく変化しています。これらの動向を適切に捉え、持続可
3 能で安心・安全なまちづくりを進めるために、都市計画マスタープランが果たす役割は一層重要
4 なものとなっています。

5

6 (主要な社会情勢の変化)

7 ①人口減少や少子高齢化の進展

8 全国的に人口減少、少子高齢化が進展しており、社会経済活動を持続していく上での課題と
9 なっています。このような状況下にあつて、健康寿命の延伸、子育て環境の充実、コンパクト
10 なまちづくりや生活利便性の向上などに関する取組みがさらに重要となっています。

11 ②災害の頻発化・激甚化

12 全国的にゲリラ豪雨、土砂災害など、災害の頻発化・激甚化が見られ、私たちの生命・財産
13 にとって大きな脅威となっています。こうした中で、防災・減災の観点を都市計画に組み込み、
14 レジリエント（強靱）な都市構造の構築が求められています。

15 ③技術革新／DX（デジタル・トランスフォーメーション）

16 ICT（情報通信）技術やAI（人工知能）などの先進技術は、人口減少などによる労働力不足を
17 補うとともに、日々の暮らしを便利で快適に変えるものとして、様々な分野での活用が期待さ
18 れています。また、技術革新、DXに伴い、都市の構造やサービスは大きく変化していることか
19 ら、スマートシティやデジタルを活用した効率的な都市運営が期待されています。

20 ④新たな生活様式の浸透

21 新型コロナウイルス（COVID-19）の拡大を契機として、屋外空間や都市のオープンスペースの重要性
22 が再認識されました。また、ICT技術の飛躍的進歩などと相まって、職住近接・テレワークなど
23 の新しい働き方も広がりつつあります。こうした経験を踏まえ、生活における密集回避や新た
24 な生活様式などに配慮した都市設計が必要とされています。

25 ⑤環境問題の深刻化／異常気象の常態化

26 猛暑日や集中豪雨の増加など、環境問題は深刻化しており、私たちの生活に多大な影響を及
27 ぼしています。このような状況の更なる悪化を防ぐため、自然環境を守り、CO2の排出量を抑制
28 することが、喫緊の課題となっています。

29 ⑥公民連携

30 少子高齢化の進展や既存インフラの老朽化などに伴い、今後、市の財政状況は厳しいものと
31 なることが懸念されます。持続可能なまちづくりを行っていくためには、行政主体の施策に加え、
32 民間事業者や住民などとの協働が不可欠であり、公民連携による柔軟かつ多様な取組みが
33 求められています。

34

1 第1章 目指す都市像

1. 将来都市像と都市づくりの目標

(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～



(↑賑わい・活気ある商業地のイメージ ※作成中)



(↑良好な住環境を有した住宅地のイメージ ※作成中)



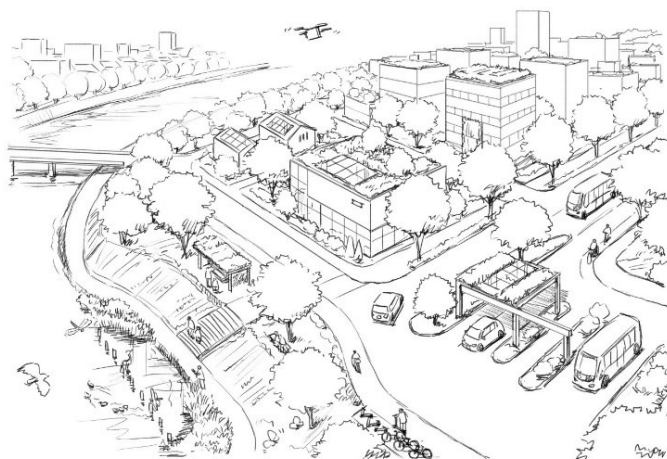
(↑安全で快適に移動・交流できる道路空間のイメージ ※作成中)

(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・緑・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靱な都市
- 目標 5 都市と自然がともに発展する持続可能な都市



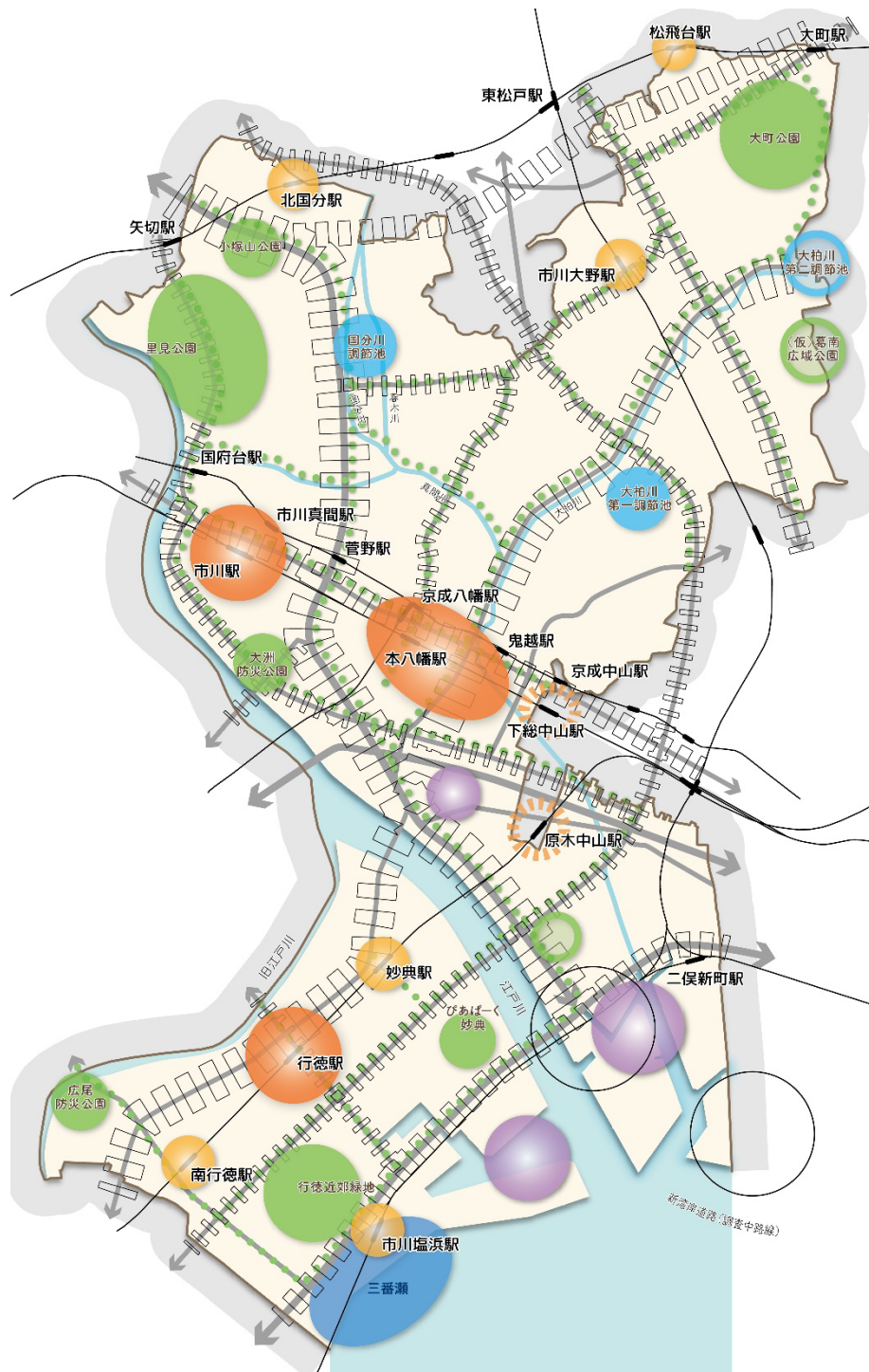
(↑水や緑を身近に感じられる都市のイメージ ※作成中)



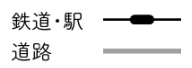
(↑環境に配慮された都市のイメージ ※作成中)

1 2. 将来都市構造 (図)

2
3
4
5
6
7
8
9
10



都市の拠点	都市空間軸
● 都市拠点	【都市軸】 市の南北・東西を結ぶ、本市の骨格となる軸であり、交通・環境・防災など様々な機能を担う空間
● 地域拠点・生活拠点	【広域連携軸】 市内外の各都市を結ぶ軸であり、都市間交流や産業の更なる発展・活性化を促すとともに地域における生活や活動を支える空間
● 工業・流通拠点	【地域連携軸】 都市軸・広域連携軸を補完するとともに、地域拠点等を結ぶ軸であり、地域における生活や活動を支える空間
● 緑の拠点	水と緑のネットワーク
● 水辺の拠点	
● 海辺の拠点	



1 (将来都市構造図について)

2 将来都市構造図は、まちの骨格となる要素を示し、目指す都市の構造を概念的に描いたもので
3 す。

4 駅周辺を「都市拠点」や「地域拠点・生活拠点」、主要な公園や調節池周辺等を「緑の拠点」や
5 「水辺の拠点」などとし、機能の充実を図るとともに、それらを鉄道や道路で結び、ネットワー
6 クを強化することで、住みやすいまちづくりを進めます。

7

8 ■ 拠点

9 本市における都市活動や産業、自然環境の中心的な役割を担い、バランスのとれた土地利用の
10 核となる場所を拠点とします。

11 ≪都市拠点≫

12 ○ 商業・業務・行政・文化等の様々な機能が集積し、人・もの・情報が行き交う都市の発展
13 を支える中枢となる場所です。

14 ○ 多くの人々が利用する交通結節点となる主要な駅及びその周辺に配置します。

15 ≪地域拠点・生活拠点≫

16 ○ 地域拠点は、主に地域住民の日常生活に必要な機能が集積し、地域における生活を支える
17 場所です。

18 ○ 生活拠点は、地域住民の移動などの利便性を支えるとともに、地域内外の住民が自然や農
19 業などを通じて交流を温める場所です。

20 ○ 地域住民が利用する鉄道駅周辺に配置します。

21 ≪工業・流通拠点≫

22 ○ 活力ある工業・流通業務機能が集積する、都市の産業を支える場所です。

23 ○ 既にこれらの機能が集積し、今後、広域交通機能などの優位性を生かした更なる発展が見込
24 まれる場所に配置します。

25 ≪緑の拠点≫

26 ○ 広がりのある緑の空間で、市民の憩い・自然との触れ合い、環境学習やレクリエーショ
27 ン、さらに防災機能を担い、市民生活の安らぎと安全性を支える場所です。

28 ○ 大規模公園や緑地などを中心にその周辺を含めて配置します。

29 ≪水辺の拠点≫

30 ○ 治水機能の確保や多自然型の良好な水辺環境整備が行われ、市民が憩い、水と親しみ、環境
31 学習する機能を担い、市民生活の潤いと安全性を支える場所です。

32 ○ 調節池を中心にその周辺を含めて配置します。

33 ≪海辺の拠点≫

34 ○ かつての豊かな海が感じられ、その環境に触れ、親しみ、交流や環境学習、また、レクリ

1 エーション機能を持つ場所です。

2 ○ 三番瀬とともに市川塩浜駅周辺に配置します。

3

4 ■都市軸

5 都市全体や地域の連携を強化するとともに各拠点を結び、また、水と緑の機能、防災やコミュニ
6 ニティ機能、交通機能を担うとともに周辺の土地利用を誘導し、都市の発展を支える連続した空
7 間を軸・ネットワークとします。

8 ≪都市軸≫

9 ○ 市全体の発展を支え、市域的な防災、水と緑の環境、交通、交流などの様々な機能を担う
10 空間です。

11 ○ 市域を南北または東西に結ぶ骨格道路を中心に配置します。

12 ≪広域連携軸≫

13 ○ 都市間交流や産業の更なる発展・活性化に係る機能を担うとともに、地域における生活や
14 活動を支える空間です。

15 ○ 市内外の都市を結ぶ幹線道路を中心に配置します。

16 ≪地域連携軸≫

17 ○ 都市軸などを補完するとともに地域を結び、地域の防災やコミュニティの機能を担い、地
18 域における生活や活動を支える空間です。

19 ○ 市内の各拠点を結ぶ幹線道路を中心に配置します。

20 ≪水と緑のネットワーク≫

21 ○ 幹線道路沿いの街路樹や広がりのある江戸川や旧江戸川、市街地内の河川は、防災機能と
22 ともに、都市生活における潤いと安らぎを担う空間です。

23 ○ 主要な道路及び河川とその周辺を含めて配置します。

24

第2章 全体構想

(人口)

本市の総人口は、令和6年4月時点で、494,089人となっています。今後、令和22年頃まで増加を続け、約51万人をピークとして、その後、減少に転じる見込みです。なお、北部の総武本線各駅から離れた地区など、既成市街地の一部では、既に人口減少が見られます。

人口密度は約87.6人/ha、市街化区域に限ってみると、約120人/haと高い値であり、特に駅周辺における人口密度は高い状況です。

高齢化率は約21.5%であり、令和32年には約29%まで上昇する見込みです。また、主に北部において高齢化率が高い値となっています。一方で、15歳未満の年少人口の割合は、今後さらに低下する見込みであり、本市でも少子高齢化が進むこととなります。

【A. 土地利用・市街地整備】

A-1. 現状と課題

(土地利用の概観)

本市の土地利用状況（令和3年時点）を見ると、住宅用地、自然的土地利用（農地、山林、水面など）の割合が、合わせて約5割を占めており、水と緑に囲まれた住宅都市という市の特徴をよく表しています。平成13年から令和3年の20年間では、外環道路の整備や宅地開発などに伴い、道路用地、運輸施設用地、公園・緑地、住宅用地が増加した一方、自然的土地利用が大きく減少しました。また、商業、工業用地も減少傾向にあります。

(住宅地)

市内の住宅地は、北部の自然・歴史と調和した戸建住宅地、中部の鉄道駅や商業施設に近接した利便性の高い住宅地、南部の寺社や懐かしさのある住宅地(旧市街地)と土地区画整理事業で整備された住宅地など、様々な地域特性を有しています。

特に、北部では、用途地域に基づいて土地利用が図られてきた結果、ゆとりや落ち着いた雰囲気をもつ良好な低層住宅地が広がっています。一方、一部の地区では、買い物の利便性などに課題が見られます。また、生活に豊かさや潤いをもたらす緑地などが減少傾向にあるほか、地価上昇、高齢化といった状況も見られ、敷地面積の狭小化や空き家の増加などに起因する諸問題も懸念されています。

さらに、DX等の取組みにより、職住一体・近接など、新しい暮らし方や働き方も広がりつつあります。

これらを踏まえ、「地域特性を生かした住宅地の形成」や「日常生活の利便性に配慮した住宅地の形成」などを通じて、『**住みやすさを実感できる住宅地の形成**』を図ることが重要となります。

1

2 (商業・業務地)

3 主要な鉄道駅である本八幡駅、市川駅、行徳駅などを中心に商業・業務・文化機能等が集まり、
4 また、幹線道路沿いや住宅地など、各所に日常生活を支える店舗等が存在します。

5 店舗等は、近年、駅周辺に指定された商業地域（中心市街地）で増加した一方で、それ以外の
6 用途地域（住宅地など）では減少しました。また、本市は、近隣市と比較して市民の地元購買率
7 が低く、市民の消費が市外に流出している現状があります。

8 これらを踏まえ、「賑わい・活気ある都市拠点の形成」や「幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸
9 の形成」などを通じて、『**商業・業務、文化等の都市活動を支える拠点・軸の形成**』を図ることが
10 重要となります。

11

12 (工業地)

13 内陸部の工業地では、金属加工、印刷などの都市型産業が集積し、本市の発展を支えてきまし
14 たが、近年、住宅など他の用途への土地利用転換が進んでおり、用途混在の状況が見受けられま
15 す。また、臨海部の工業地では、近年、鉄鋼、金属加工業などの工場から物流施設などへの土地
16 利用転換が進んでいます。

17 これらを踏まえ、産業構造の変化などに対応しつつ『**産業を支える工業・流通業務地の形成**』
18 を図ることが重要となります。

19

20 (自然的土地利用：水辺と緑の空間)

21 市内には、農地、山林、斜面緑地など、豊かな緑の空間が残されていますが、これら自然的土
22 地利用は減少傾向にあります。また、江戸川や真間川をはじめとする9つの一級河川のほか、じ
23 ゅん菜池緑地や大柏川第一調節池緑地などの水辺を生かした公園、三番瀬に面した海岸などの水
24 辺環境が存在します。

25 このような自然環境は、気候変動を抑制する役割を有するほか、学習・レクリエーションの場、
26 農業・漁業活動の場、生物の生息・生育の場であり、さらには、美しい景観を構成する要素とな
27 るなど、多様な役割を担う貴重な空間です。

28 これらを踏まえ、豊かな暮らしや美しい景観・文化を育むため、『**自然環境と共存する土地利用
29 の誘導**』を図ることが重要となります。

30

31 (市街化調整区域)

32 本市では、市街化調整区域が市域の約3割を占めています。北部の市街化調整区域では、果樹
33 園や樹林地などからなる緑地空間が減少し、徐々に宅地化が進んでいます。中部の市街化調整区
34 域では、農地、教育施設、資材置き場などの異なる用途が混在していることに加え、農地から物

1 流施設などへの土地利用転換も見受けられます。また、これら地区の一部においては、土地利用
2 の混在化も見受けられます。

3 近年の社会潮流として、災害が頻発化・激甚化していることを背景に、ハザードエリアにおけ
4 る開発抑制や緑地の保全等は重要度を増しています。また、今後、市街化調整区域を通過する北
5 千葉道路や都市計画道路3・4・13号などの整備により、周辺の営農環境や土地のポテンシャルに
6 変化が生じることも予想されます。

7 これらを踏まえ、人口減少の可能性、災害リスク、道路計画などの動向、さらには地域のニー
8 ズや課題などを複合的に考慮した上で、『市街化調整区域の適切な土地利用の誘導』を図ることが
9 重要となります。

10

11 (都市インフラ・市街地)

12 市内では、道路や下水道などの都市インフラが着実に整備され、下水道（汚水）普及率は、令
13 和6年度時点で約8割まで上昇しました。一方、北部を中心に未普及地区が残っていることに加え、
14 昭和40年代以降、集中的に整備が進められてきた既存インフラは、今後、老朽化が進むこと
15 となります。また、下水道（雨水）は、令和6年度時点における整備面積が約570haであり、全
16 体計画面積に対する整備率は約12%となっています。

17 古くから市街地が形成されている八幡地区、市川地区など、老朽家屋や狭あい道路が多いとい
18 った理由などから、防災性等について課題を有する地区が存在します。また、行徳地区及び南行
19 徳地区は、土地区画整理事業から約50年が経過し、老朽化が進む建物などが更新時期を迎えてい
20 る状況です。

21 これらを踏まえ、既存インフラの老朽化や今後の整備動向、また市街地の防災面における脆弱
22 性を考慮した上で、『防災性・都市機能に優れた市街地の整備』を図ることが重要となります。

23

24 (住まい・住環境)

25 市内では、近年発生が予測されている首都直下地震において、多くの建物被害が予測されてい
26 るほか、土砂災害・浸水被害が想定される区域も存在します。また、環境問題の深刻化や高齢化
27 が進む中、市内の住宅の省エネ設備設置率やバリアフリー化率は、全国平均や千葉県平均と比較
28 し、低い水準に留まっています。

29 築40年を超える高経年マンションは、市内に約300棟存在しており、合意形成が困難などの理
30 由から建替えが進まない場合、今後もその数は増加することが予想されます。また、本市で把握
31 する空き家数は、約600棟となっており、増加傾向にあります。中でも、一部の空き家は、適切
32 に管理がなされておらず、周辺の住環境へ悪影響を及ぼしている状況です。

33 これらを踏まえ、誰もが安全で快適に住み続けられるよう、『多様なニーズに対応した住まいと
34 良好な住環境の形成』を図ることが重要となります。

1 A-2. 分野別整備方針

2 ■基本方針

3 ✓将来的に人口減少の可能性が見込まれる中、既成市街地において一定の人口密度を維持してい
4 くことを目指します。

5 ✓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
6 を実感できるまちづくりを進めます。

7 ✓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
8 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出来るまちづくりを進
9 めます。

10 ✓防災面の脆弱性や既成市街地の老朽化、都市基盤の整備動向などを考慮し、災害に強く、安全
11 性・快適性の高いまちづくりを進めます。

12
13 これらをもとに、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
14 ため、住むところ、賑わい・交流を促すところ、豊かな自然環境を守るところなど、一定のまと
15 まりある空間構成を基本とし、それらの適正な配置を踏まえた「**まちの魅力を高める調和のとれ
16 た土地利用**」を誘導するとともに、防災性の向上や市民ニーズに対応した「**安全で快適に暮らせ
17 る市街地と住まいの形成**」を進めます。

19 A-1. まちの魅力を高める調和のとれた土地利用

20 [1] 住みやすさを実感できる住宅地の形成

21 ① 地域特性を生かした住宅地の形成

22 (低層住宅地)

23 ○ 北東部及び北西部は、良好な自然的環境や歴史的な資源の保全に努め、良好な環境と調和す
24 る低層を主とした住宅地の形成を図ります。

25 (低中層住宅地)

26 ○ 南部の旧市街地などは、狭あい道路の改善などとともに、寺町の歴史的な資源を生かした低
27 中層を主とした住宅地の形成を図ります。

28 (中高層住宅地)

29 ○ 中部の住宅地は、商業・業務機能と連携した利便性の高い中高層を主とした住宅地の形成を
30 図ります。

31 ○ 南部の土地区画整理事業で整備された市街地は、世代交代や住まい方の変化に対応した中高
32 層を主とした住宅地の形成を図ります。

33 ② 日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導

34 ○ 低層住宅地内の主要な道路沿いなどでは、少子高齢化や職住一体・近接といった社会の変容、

1 高齢者の生活のしやすさ、外出機会増進などの観点を踏まえつつ、買い物など日常生活の利
2 便性に配慮した土地利用を誘導します。

3 ③ 良好な住環境の維持・創出

4 ○ 良好な住環境を形成するために、宅地開発に関する条例や地区計画などの活用を通じて、建
5 物密集の解消、敷地細分化の抑制、既存緑地の保全や民有地内の緑化促進などを図ります。

6 **〔2〕 商業・業務、文化等の都市活動を支える拠点・軸の形成**

7 ① 賑わい・活気ある都市拠点の形成

8 ○ 都市拠点である、本八幡駅、市川駅、行徳駅周辺については、広域的な交通結節点の優位性
9 を生かした活力ある市街地の形成に向け、商業・業務、文化機能等の充実を図ります。

10 ○ 都市基盤施設の整備や土地の高度利用と合わせたオープンスペース（歩道・広場など）の確
11 保などにより、防災性の向上と魅力ある都市空間の形成を図ります。

12 ○ 歩行者空間の創出、商業施設等の誘導、緑化の促進などにより、歩いて楽しいウォークアブル
13 な都市空間の形成を図ります。

14 ② 地域拠点等における商業・業務機能等の維持・充実

15 ○ 地域拠点については、地域生活の中心的な役割を担うために、商業・業務機能の維持・充実
16 を図ります。

17 ○ 生活拠点については、地域住民の日常生活に密着したサービス機能の維持・充実を図ります。

18 ③ 幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

19 ○ 地域をつなぐ都市計画道路などの沿道は、生活利便性、事業環境の向上や周辺の自然環境な
20 どに配慮した都市空間の形成を図ります。

21 **〔3〕 産業を支える工業・流通業務地の形成**

22 ○ 臨海部及び湾岸道路周辺は、港湾機能や道路機能の利便性を生かし、工場から物流施設など
23 への転換といった構造変化にも対応した、工業・流通拠点の形成を図ります。

24 ○ 京葉道路周辺は、外環道路に接続する道路機能の利便性を生かし、既存工場や物流施設など
25 の操業環境の維持を図ります。

26 ○ その他の工業地域（市川南、大洲、広尾、島尻）においては、周辺の住環境に配慮しつつ、
27 操業環境の維持を図ります。

28 ○ 既に他の用途への土地利用転換がされた工業地では、地域の意向を踏まえながら、土地利用
29 状況に応じた用途地域への変更を検討します。

30 **〔4〕 自然環境と共存する土地利用の誘導**

31 ① 緑地・農地等を生かした土地利用

32 ○ 様々な緑地や農地などは、都市における貴重な緑地空間として保全・活用を図り、住環境と
33 自然環境が共存する土地利用を図ります。

34 ② 水辺環境を生かした土地利用

1 ○ 臨海部や沿川部は、自然・市民生活・漁業・企業活動が共存する土地利用を図ります。

2 **【5】市街化調整区域の適切な土地利用の誘導**

3 ①良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制

4 ○ 梨畑等の優良農地や樹林地が広がる区域は、都市における貴重な緑の空間を維持し、まちの
5 個性と価値を高めるために、原則、市街化調整区域として保全を図ります。

6 ○ 江戸川河川敷や行徳近郊緑地は、自然環境や景観形成の重要な要素として保全を図ります。

7 ○ その他の市街化調整区域については、災害リスクや将来的な人口減少の可能性などを踏まえ、
8 無秩序な市街化の抑制を原則としつつ、治水機能の確保や農業施策との調整など必要な条件
9 を満たした場合は、周辺市街地との調和に配慮した土地利用を図ります。

10 ○ 浸水や土砂災害などの災害リスクの高いエリアにおいては、各地域の状況に応じて、開発行
11 為の制限などを行い、安全性を確保します。

12 ②周辺と調和した土地利用の検討

13 ○ 大町地区、原木・高谷・二俣地区など、道路整備等の動向に応じて、環境が大きく変化する
14 ところでは、広域的視点、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
15 討します。

16

17 **A-2. 安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成**

18 **【6】防災性・都市機能に優れた市街地の整備**

19 ①快適な日常生活を支える都市基盤の整備と維持管理

20 ○ 生活環境や防災性の向上を図るために、道路や下水道などのインフラ整備を計画的に進める
21 とともに、適切な維持管理・更新を図ります。

22 ○ 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
23 ぞれの施設について整備等を図ります。

24 ②防災性に優れた市街地の整備

25 ○ 古くから市街地を形成している本八幡駅、市川駅周辺や木造住宅が密集する地区（市川、市
26 川南、大洲、総武本線以南地区など）では、建物の建替え等と合わせた耐震化・不燃化や広
27 場・空地などの都市空間の確保などにより、防災性に優れた市街地の整備を進めます。

28 ○ 狭あい道路が多く空地が不足している地区（総武本線以北地区など）では、道路などの整備
29 による都市空間の確保、建物の建替え等と合わせた耐震化・不燃化により、防災性の向上を
30 図ります。

31 ○ 街道とともに発展してきた古い市街地が残る南部の旧市街地は、建物の建替えや改修等と
32 合わせた耐震化・不燃化により、防災性の向上を図ります。

33 ③都市機能向上に向けた市街地の整備

34 ○ 都市拠点である本八幡駅、市川駅、行徳駅周辺は、道路などの都市基盤整備に伴う立地ポテ

1 ンシャルの変化などを考慮しつつ、商業・業務機能の充実など都市機能向上に向けた市街地
2 の整備を進めます。

3 ○ 市川塩浜駅周辺は、既存の工場等の操業動向を捉えつつ、臨海部の自然環境、利便性の高い
4 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市街地の整備を図ります。

5 **〔7〕多様なニーズに対応した住まいと良好な住環境の形成**

6 **① 社会変化に対応した住まい・住環境の形成**

7 ○ 少子高齢化の進展、気候変動の深刻化、新たな生活様式の浸透などといった社会変化を踏ま
8 え、多様なライフスタイル、カーボンニュートラルの実現、防災性の向上などに対応した良
9 好な住まい・住環境の形成を図ります。

10 ○ 誰もが使いやすいユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮された住まい・住環境の形成
11 を図ります。

12 **② 高経年マンション・空き家対策**

13 ○ 防災面・景観面などにおける住環境の悪化を防止するため、マンションの適切な維持管理や
14 老朽化が進むマンションの再生等に係る対策を進めます。

15 ○ 管理不全な空き家に起因する住環境の悪化を防止するため、空き家化の予防、空き家の適切
16 な管理・活用の促進、管理不全な状態の解消による空き家対策を進めます。

17 **③ 良好な住環境の維持・形成**

18 ○ 宅地開発に関する条例や地区計画などの活用を通じて、用途混在の解消、既存緑地の保全や
19 民有地内の緑化促進、美しい景観の形成等を図ります。

20 ○ 規模の大きい共同住宅などの新築、建替えや、周辺環境に影響を及ぼす大型事業所などの土
21 地利用の転換時においては、周辺地域への配慮が適切になされた開発計画などの適切な誘導
22 を図ります。

23 ○ 居住者や利用者の安全を確保するために、街路灯・防犯灯・防犯カメラの設置など、防犯性
24 に配慮したまちづくりを進めます。

25

1 (整備方針図)



[1] 住みやすさを実感できる住宅地の形成	[2] 商業・業務、文化等の都市活動を支える拠点・軸の形成	[3] 産業を支える工業・流通業務地の形成	[4] 自然環境と共存する土地利用の誘導	[5] 市街化調整区域の適切な土地利用の誘導
<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地 低中層住宅地 中高層住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 地域拠点 生活拠点 商業・業務地 沿道空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 工業・流通業務地 臨海部工業地 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な機能を持つ地域 主な都市公園・都市緑地 	<ul style="list-style-type: none"> 無秩序な市街化を抑制する地域 良好な環境を保全する地域 周辺と調和した土地利用を誘導する地域 道路整備の動向に応じて周辺と調和した土地利用を検討する箇所

1 【B. 道路・交通】

2 B-1. 現状と課題

3 (公共交通)

4 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、コミュニティバスを運行
5 しています。また、鉄道とバスを合わせた公共交通分担率は約 43%と、千葉県平均値である約 29%
6 と比較して高い割合を占め、市民の重要な移動手段となっています。

7 公共交通利用可能圏域(駅から 800m、バス停から 300m)は、市内の大部分をカバーしており、
8 公共交通の利便性は比較的高い状況ですが、北部等では、部分的に不便地域が存在します。また、
9 民間事業者による路線バスの平均運行本数は、平成 27 年をピークとして、近年減少傾向にありま
10 す。

11 さらに、今後は DX 等により、自動運転技術やライドシェアといった新たな交通手段の実用化や
12 さらなる普及が予想されます。

13 これらを踏まえ、『既存公共交通の利便性・快適性の向上』や『新たな移動手段の導入』を図る
14 ことが重要となります。

16 (道路ネットワーク)

17 現在、市内では、国道 4 路線、県道 11 路線、市道約 3,000 路線が認定され、市民生活を支えて
18 います。また、都市計画道路は 42 路線、総延長約 120km が決定され、令和 6 年度末における整備
19 率は、約 6 割となっています。一方で、北部を中心に未整備路線が約 4 割残っていることに加え、
20 既に整備された道路・橋りょうについては、今後、老朽化が進むこととなります。

21 外環道路や都市計画道路 3・4・18 号といった南北方向の骨格軸の開通や、鉄道と道路の立体化
22 により市内の交通状況は改善しましたが、市中心部などにおいて、依然、交通渋滞(走行速度の
23 低下)が見られます。また、北部を中心とした広い範囲において、幅員が 4m 未満の狭あい道路が
24 存在し、通行時の危険性、災害時の道路閉塞などのおそれがある状況です。

25 さらに、近年の社会潮流として、歩きやすさと居心地の良さを併せ持った道路空間を生み出す、
26 ウォーカブルなまちづくりの考えが全国的な広がりを見せています。

27 これらを踏まえ、「駅周辺のウォーカブルなまちなかづくり」「生活道路の改善」などを通じた
28 『安全で快適な道路空間の創出』や『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
29 通を実現する道路網の整備』が重要となります。

31 (カーボンニュートラルの実現：道路交通の脱炭素化)

32 本市は、「2050 年カーボンニュートラルの実現」を掲げていることから、「次世代自動車の普及」
33 「公共交通機関や自転車の利用促進」などを通じた『道路・交通の脱炭素化』が重要となります。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17

■新たに取り入れる視点

① 歩きたくなるまちづくり・ウォークアブルの推進

- ・都市再生特別措置法の改正により、まちなかウォークアブル等の「人中心のまちづくり」が進められています
- ・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ています。

② DX・自動運転技術等の発展

- ・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ます。
- ・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ています。

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みが必要となります。
- ・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ています。

1 B-2. 分野別整備方針

2 ■基本方針

- 3 ✓少子高齢化が進展する中、DX等による新たなサービスの可能性などを踏まえつつ、高齢者など
4 全ての世代が利用しやすい公共交通の実現を目指します。
- 5 ✓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
6 が安全で快適に利用できる、道路や歩道の整備を進めます。
- 7 ✓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を進めます。

8

9 これらをもとに、鉄道やバスなど公共交通の利便性向上や新たな移動手段の検討など「誰もが
10 円滑に移動できる交通体系の形成」、新たな道路網の整備や身近な道路の安全性向上など「市民生
11 活を支える道路・道路空間の形成」を進めるとともに、次世代自動車の普及など「道路・交通の
12 脱炭素化」を進めます。

14 B-1. 誰もが円滑に移動できる交通体系の形成

15 [1] 既存公共交通の利便性・快適性の向上

- 16 ○ 交通結節点としての利便性を高めるため、各駅の機能に応じた駅前広場やアクセスする道路
17 の整備・改善を行うとともに駐車場・駐輪場の適正配置を図ります。
- 18 ○ 利用者の安全性・快適性を高めるために、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した
19 施設整備を促進します。
- 20 ○ 運行情報等の提供に関するサービス向上を促進します。
- 21 ○ バスの利用促進を図るために、路線網や運行数の維持・充実を働きかけるとともに、運行の
22 定時性確保に向けて、都市計画道路やバスベイの整備などを進めます。
- 23 ○ 公共交通不便地域などにおいて、拠点と地域の連絡性を高めるため、コミュニティバスの運
24 行頻度やルートの見直しなどを進めます。

25 [2] 新たな移動手段の導入

- 26 ○ デマンドタクシーなど新たな移動手段の導入について、AI や ICT といった関連技術の動向
27 や公共交通不便地域の状況などを踏まえながら、検討を進めます。

29 B-2. 市民生活を支える道路・道路空間の形成

30 [3] 安全で快適な道路空間の創出

31 ① 駅周辺のウォークラブルなまちなかづくり

- 32 ○ 駅周辺では、無電柱化、バリアフリー化、駐車場などの適正配置、放置自転車対策、公共空
33 間と一体となった歩行者空間の確保などにより、安全で居心地が良く歩きたくなる道路空間
34 づくりを進めます。

② 生活道路の改善

- 幅員が狭い等の理由から、防災性や安全性などの面で課題を有する生活道路では、狭あい道路の拡幅、カーブミラー・ガードレールといった交通安全施設の整備、車両交通規制の検討などにより改善を図ります。
- 高齢者や障がい者、車いすやベビーカーなどが利用しやすい、バリアフリーに配慮した道路の整備を進めます。
- 自転車利用者と歩行者の双方が安全に移動できる交通環境を実現するため、自転車走行空間の計画的な整備を進めます。

③ 道路、交通安全施設等の適正な維持管理

- 老朽化が進む道路、橋りょうや街路灯、カーブミラー、ガードレールといった交通安全施設などについて、適切な維持管理を図ります。

【4】 広域的連絡機能を強化する道路網の整備

① 広域道路ネットワークや江戸川架橋の整備

- 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・発展などのため、市北部を東西につなぐ北千葉道路、南北につなぐ(都)3・3・9号柏井大町線などの道路や(仮称)大洲橋、(仮称)押切・湊橋などの江戸川架橋の整備を進めます。また、新湾岸道路の整備に向けた検討(調査など)を進めます。

【5】 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備

① 道路ネットワークの整備

- 地域の円滑な交通の実現に加え、住宅地内への通過交通の排除、防災性の向上などを図るため、(都)3・4・13号二俣高谷線、(都)3・4・15号本八幡駅前線、(都)3・6・32号市川鬼高線などの道路整備を進めます。

② 立体化や交差点改良の推進

- 市内の渋滞緩和や歩行者の安全性確保などを図るために、京成本線と主な道路の立体化や、右折レーンの設置などによる交差点改良を進めます。

B-3. 道路・交通の脱炭素化

【6】 道路・交通の脱炭素化

① 次世代自動車の普及

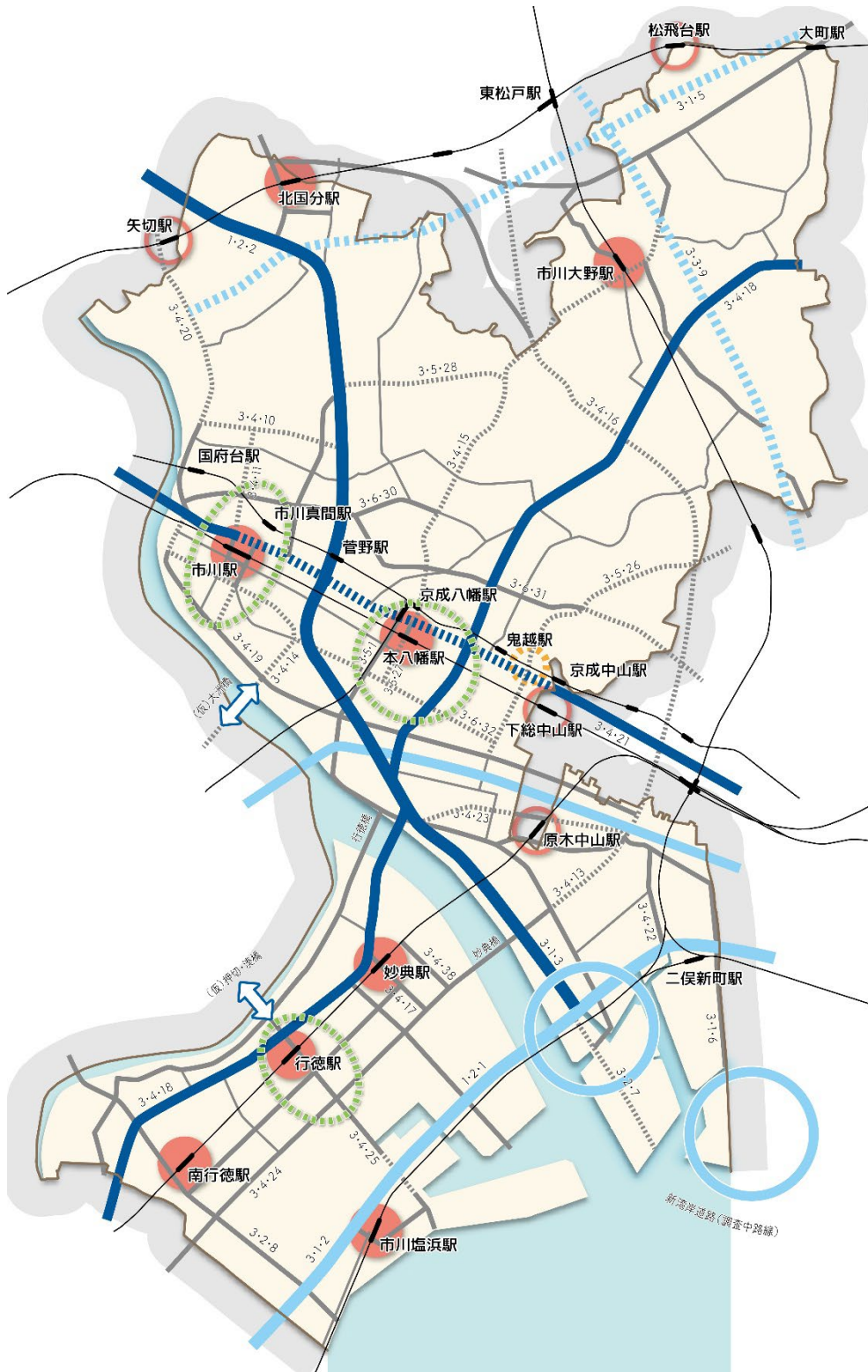
- 自動車から排出される二酸化炭素量を削減し、カーボンニュートラルを実現するため、EV(電気自動車)やFCV(燃料電池自動車)といった次世代自動車及び関連インフラの普及に向けた取組みを進めます。

② 公共交通機関や自転車の利用促進

- 公共交通機関の利用を促進するため、公共交通機関の利便性・快適性の向上を図ります。

- 1 ○ 自転車及安全で快適に通行できるよう、自転車走行空間の整備を進めます。また、日常的
- 2 な移動手段として自転車利用の促進を図るため、駐輪場の適正配置、シェアサイクルシス
- 3 テムの充実を図ります。
- 4 ③ 道路空間の緑化
- 5 ○ ヒートアイランド現象や木陰による夏季の日差し緩和などのため、街路樹などによる道路空
- 6 間の緑化及びその適切な維持管理を図ります。

1 (整備方針図)



- | | | |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| [1] 既存公共交通の利便性・快適性の向上 | [3] 安全で快適な道路空間の創出 | [4] 広域的連絡機能を強化する道路網の整備 |
| [2] 新たな移動手段の導入 | [5] 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備 | |
-
- | | | |
|---------------------|------------------------------|------------------------|
| ● 交通拠点における交通環境の改善 | ■ 市域を東西・南北に連絡し骨格となる道路網の整備 | ⋯ 快適な道路空間の創出 (ウォークابل) |
| ○ 近隣市との連携による交通環境の向上 | ■ 広域的連絡機能を強化する道路網の整備 | ⇄ 江戸川架橋の整備 |
| ⊙ 京成本線と道路の立体化 | ⋯ 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) | |

1 【C. 水と緑・景観】

2 C-1. 現状と課題

3 (自然環境～水辺や緑の空間～)

4 農地、樹林地等の緑地空間は、市の北部を中心に分布し、風致地区に代表される良好な住環境
5 や本市固有の景観形成、ヒートアイランド現象の緩和などに役立っています。しかしながら、市
6 内の自然的土地利用は減少傾向にあり、市街地に存在する農地である生産緑地は、平成24年に約
7 101ha存在していたものが、令和6年時点で約82haまで減少しています。

8 市内には、江戸川、真間川、大柏川などの河川、三番瀬、じゅん菜池といった水辺空間が存在
9 し、潤いと安らぎの場、学習の場、美しい景観を構成する要素として重要な役割を果たしていま
10 す。また、本市では、このような水辺の魅力を生かしたまちづくりの一環として、親水テラス、
11 展望デッキ、調節池緑地などの親水空間を整備してきました。

12 これらを踏まえ、良好な景観形成、健康、レクリエーション、地球温暖化の緩和など多様な機
13 能を有するグリーンインフラ活用の考え方に即し、『緑地・農地等の保全・活用』『水辺空間の保
14 全・活用』を図ることが重要となります。

15
16 (公園等)

17 都市公園は令和6年時点で、計424箇所、約180ha存在しており、箇所数・面積ともに増加し
18 ています。公園徒歩圏(300m)は、市内の大部分をカバーしており、比較的身近に公園を利用し
19 やすい環境が整っていますが、北部から中部にかけては、急激に都市化が進行したため、一部で
20 は、公園不足地域が存在します。また、市民一人当たりの公園面積は、約3.65㎡であり、市が標
21 準面積として設定する10㎡/人と比較し、低い値となっています。

22 昭和40年代後半から、集中的に整備を進めてきた既存の公園施設については、今後、老朽化が
23 進むこととなります。さらに、少子高齢化、災害の頻発化・激甚化、気候変動などが進む中にあ
24 って、公園施設に求められるニーズも多様化しています。

25 これらを踏まえ、日常生活の質の向上、豊かで潤いあるまちを目指し、『多様な公園の整備、適
26 切な維持管理』を進めるとともに、公共空間・民有地などにおいて『水と緑のネットワークづく
27 り・緑と花のあふれるまちづくり』を進めていくことが重要となります。

28
29 (景 観)

30 本市は、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、駅前の商業地な
31 ど地域ごとに異なる景観特性を有しています。さらに、寺社などの文化財が市全域に点在し、歴
32 史や文化を物語る景観資源が残されていることに加え、クロマツ、斜面緑地、寺社林といった地
33 域を特徴づける自然景観も存在しています。

34 「市川市景観計画」においては、市内を8つのゾーンに分類した上で、景観法に基づく届出制

1 度、景観協定などを活用した景観形成を進めていますが、本市が令和5年に実施した市民アンケートの結果によると「街並みの綺麗さ」に関する市民の満足度は低い値になっています。

3 これらを踏まえ、主に市街地においては、地域特性を踏まえた上で、『周辺環境と調和する美しいまち並み景観の形成』を進めるとともに、地域固有の魅力を一層高めていくために『自然・歴史・文化を生かした景観形成』を進めていくことが重要となります。

6
7

8 ■新たに取り入れる視点

9 ① GX・グリーンインフラ

10 ・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きます。

13 ・今後の都市基盤整備に当たり、自然環境と共生した取組みが求められています。

14 ② 都市と緑・農が共存するまちづくり

15 ・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ます。

17 ・農地等の地域資源を生かしたまちづくりの推進が求められています。

18 ③ 公園に対するニーズの多様化

19 ・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ます。

21 ・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いることから、これらの制度も活用し、民間活力による魅力ある公園等の整備が求められています。

24

1 C-2. 分野別整備方針

2 ■基本方針

- 3 ✓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」の考えに即し、貴重な自然環境
4 を積極的に保全するとともに、市民の憩いや交流の場などとして活用していきます。
- 5 ✓公園不足地域の存在、一人当たりの公園面積の狭さを踏まえ、住む場所に関わらず、身近
6 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きます。
- 7 ✓地域ごとの特性や点在する景観資源を生かし、それらと調和した魅力的な景観づくりを進めま
8 す。

9

10 これらをもとに、緑地・農地・水辺空間といった「自然環境の保全と活用」、新たな公園の整備、
11 水と緑のネットワークの形成などを通じた「緑豊かな都市空間の創出」を図るとともに、住宅地
12 や駅前商業地などの地域の状況や、斜面緑地や寺社などの「地域特性を生かした魅力的な景観形
13 成」を進めます。

14 C-1. 自然環境の保全と活用

15 [1] 緑地・農地等の保全・活用

- 16 ○ 様々な緑地や優良な農地などは、貴重な自然環境や都市の緑地空間として保全を図るとと
17 もに、民間活力の導入等を視野に入れつつ、活用を図ります。
- 18 ○ 生産緑地は、良好な都市環境を担う空間として保全及び追加指定に努めます。また、指定解
19 除の手続きがあった場合には、公園や市民農園などとしての活用を検討します。
- 20 ○ 都市の中に自然的環境を持つ良好な住環境を確保するために、風致地区の維持を図ります。
- 21 ○ 市街地のクロマツをはじめとした、歴史や個性ある緑は、市民の共有の財産として保全を図
22 ります。
- 23 ○ 内陸性湿地である行徳近郊緑地の保全・活用を図ります

24 [2] 水辺空間の保全・活用

- 25 ○ 江戸川、真間川、大柏川などの河川は、自然環境の保護に配慮しつつ、水や自然に親しめる
26 空間として保全・活用を図ります。
- 27 ○ 江戸川沿いは、高規格堤防事業と一体の市街地整備に合わせて、河川環境を生かしたレクリ
28 エーション機能の形成を検討します。
- 29 ○ 三番瀬周辺では、豊かな海辺の自然環境について保全・再生を進め、人と自然が共生できる
30 空間の創出を図ります。
- 31 ○ 調節池緑地は、生物多様性の確保に配慮しつつ、環境学習やレクリエーションの場等として
32 保全・活用を図ります。
- 33

C-2. 緑豊かな都市空間の創出

〔3〕 多様な公園の整備、適切な維持管理

① 「水や緑の拠点」の形成

- レクリエーション機能、環境学習機能、防災機能などを備えた「緑の拠点」の充実を図ります。
- 快適な水辺空間であるとともに、市民が自然に触れ合い、学ぶ機能を備えた「水辺の拠点」の充実を図ります。
- 終末処理場や調節池の整備といった大規模事業などと連携を図りつつ、水の拠点や緑の拠点としての機能充実につながる空間づくりを検討します。

② 身近な公園・広場等の確保

- レクリエーションやコミュニティ活動の場として、日常生活の質を高める身近な公園などの整備を進めます。

③ 既存公園の適切な維持管理と再整備

- 既存公園については、少子高齢化、異常気象の増加といった社会環境の変化や利用者のニーズを踏まえつつ、老朽化した施設の適切な維持管理や再整備を進めます。
- 民間事業者や地域住民など多様な主体と連携した公園の整備・管理を通じて、公園の魅力向上を図ります。

〔4〕 水と緑のネットワークづくり・緑と花のあふれるまちづくり

① 水と緑のネットワークづくり

- 幹線道路や河川といった都市空間軸を骨格に、拠点や地域の特性となる緑を結び付け、市民が自然と触れ合う水と緑のネットワークの形成を図ります。
- まちに彩りや潤いを与え、また、木陰により快適な歩行空間を形成する街路樹の整備と適切な維持管理を行います。

② 緑と花のあふれるまちづくり

- 宅地開発に関する条例や地区計画、景観協定、緑化地域制度などを活用して、緑化の促進や良好な景観形成を図ります。
- 緑と花のまちづくり活動を行う市民を支援し、その普及と推進を図ります。

C-3. 地域特性を生かした魅力的な景観形成

〔5〕 周辺と調和する美しいまち並み景観の形成

① 地域特性に応じた建物形態・色彩等の誘導、緑地・樹木の保全や積極的な緑化

- 本市は地域ごとに様々な景観特性を有することから、景観法に基づく届出制度、景観協定などの活用を通じて、地域特性に配慮した建物などの形態・色彩や既存樹木等の保全、積極的な緑化などを誘導し、良好な景観形成を図ります。

- 1 ○ まちを案内するサインや広告などは、周辺と調和した美しいデザインを誘導し、良好な景観
 2 形成を図ります。
- 3 (住宅地)
- 4 ○ 住宅地では、周辺のまち並みとの調和に配慮した色彩・デザインの使用、生垣化や敷地内の
 5 緑化などを図るとともに、地域に残る自然などを守り・生かしながら、良好な生活空間とし
 6 ての景観形成を図ります。
- 7 (駅前商業地)
- 8 ○ 駅前商業地では、建物の形態や色調の連続性などに配慮するとともに、安全で快適な歩行者
 9 空間づくり、オープンスペースの創出と緑化、看板・広告に対する配慮などにより、まちの
 10 顔となる良好な景観形成を図ります。
- 11 ○ イルミネーションやライトアップなどにより、魅力的な夜間景観の形成を図ります。
- 12 (工業地)
- 13 ○ 工業地や流通業務地では、緑地を確保するとともに、建物の形態や色調など、周辺に配慮し
 14 た施設づくりにより、良好な工業地の景観形成を図ります。
- 15 (幹線道路沿い)
- 16 ○ 幹線道路の沿道では、緑化を図り、商業・業務、住宅、自然環境など、それぞれの地域特性
 17 に配慮した景観形成を図ります。
- 18 ②質の高い公共空間の景観誘導
- 19 ○ 公共施設や公共空間は、まちの景観を構成する大きな要素であるとともに、様々な活動の中
 20 で利用する場であることから、老朽化が進む公共施設などの更新機会を捉え、質の高い景観
 21 形成を図ります。
- 22 **[6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成**
- 23 ○ 歴史・文化的な資源は適切に保全し、また地域の魅力として生かすことで、良好な景観形成
 24 や文化・交流の場などとしての活用を図ります。
- 25 (自然、特徴的な緑が残る地区)
- 26 ○ 緑の拠点、水辺・海辺の拠点、江戸川周辺では、自然環境やその周辺に広がる風景を保全・
 27 活用し、市民や訪れる人々が潤いとゆとりを感じられる景観形成を図ります。
- 28 ○ クロマツや斜面緑地など、都市における特徴的な緑を保全・活用し、地域の魅力を高める景
 29 観形成を図ります。
- 30 (寺社周辺、歴史的まち並みが残る地区)
- 31 ○ 寺社、貝塚などの歴史・文化的資源を生かして、身近に歴史・文化を感じることができる景
 32 観形成を図ります。
- 33 ○ 文人の旧邸宅、水田耕作の名残である内匠掘りなどの地域資源を生かした景観形成を図りま
 34 す。

1 (整備方針図)



- | | | | | |
|---|---|---|--|--|
| <p>[1] 緑地・農地等の保全・活用
[2] 水辺空間の保全・活用</p> | <p>[3] 多様な公園の整備、適切な維持管理</p> | <p>[4] 水と緑のネットワークづくり・緑と花のあふれるまちづくり</p> | <p>[5] 周辺と調和する美しいまち並み景観の形成</p> | <p>[6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 水辺の拠点 ○ 海辺の拠点 ▨ 風致地区の維持 ▨ 優良な農地の保全 ▨ 農業振興地域 ▨ 斜面緑地 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 緑の拠点 ■ 主な都市公園・都市緑地 | <ul style="list-style-type: none"> ●●● 水と緑のネットワーク形成 ●●● 江戸川を活用し、環境・景観・防災・レクリエーション機能等を充実 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 魅力ある駅前・商業地の景観形成 ●●● 良好な臨海工業地の景観形成 | <ul style="list-style-type: none"> ▨ クロマツや寺社等を生かした景観形成 ▨ 行徳街道沿いの寺社等を生かした景観形成 |

1 【D. 防災】

2 D-1. 現状と課題

3 (大規模災害の可能性)

4 近年、東日本大震災、能登半島地震をはじめとする多くの震災が発生してきましたが、千葉県
5 においても、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
6 ています。(政府地震調査研究推進本部、全国地震予測地図 2020 年版)

7 また、地球温暖化などに起因する気候変動の影響により、台風の大型化や断続的な集中豪雨な
8 ど、全国的に災害が頻発化・激甚化しています。

9 令和 5 年に実施した市民アンケートにおいて、「地震や火災、水害などに弱い建物・インフラへ
10 の対策」が必要と回答した割合は全項目中、最も高い割合となります。

11 (震 災)

12 住宅や公共施設の建替え・改修が進むに従って、耐震化率は改善されてきましたが、昭和 56 年
13 以前に建築された旧耐震基準の建築物で耐震性がないと推測される住宅は、未だ数多く残されて
14 います。

15 本市が令和 6 年に行った地震被害想定(東京湾直下地震 Mw7.3)では、揺れや液状化などによる
16 建物被害(全半壊)が約 1.8 万棟、火災被害(焼失)が約 1.1 万棟と予測されています。さらに、
17 市内各所において、ライフラインへの被害も想定されています。

18 (水 害)

19 江戸川、真間川の沿川など、市内の広い範囲で、河川氾濫や内水氾濫による浸水の可能性があ
20 るほか、東京湾に面していることから、高潮のおそれがあります。また、北部には、土砂災害警
21 戒区域、土砂災害特別警戒区域が点在しています。

22
23 これらを踏まえ、発災時の被害を最小限に抑えるため、『地震や火災に強いまちづくり』や『水
24 害や土砂災害に強いまちづくり』を進めるほか『災害時における避難場所等の確保』が重要とな
25 ります。

26
27 (復旧・復興への備え)

28 災害時の被害を最小化し、被害からの迅速な回復を図るという考えのもと、国が平成 26 年「国
29 土強靱化基本計画」を策定、本市も、令和 4 年に「市川市国土強靱化地域計画」を策定していま
30 す。

31 このことから、上記の防災・減災対策を進めると同時に、早期の復旧・復興に不可欠となる『ラ
32 イフラインの強靱化』『復興事前準備の推進』を図ることが重要となります。

1 D-2. 分野別整備方針

2 ■基本方針

3 ✓建物やライフラインの被害想定、ハザードエリアの分布状況などを踏まえ、災害が起きた場合
4 でも、人的・物的被害を最小限に抑えることができる、安全なまちづくりを進めます。

5 ✓発災後、いち早く日常生活をとり戻し、より災害に強いまちをつくるため、迅速な復旧・復興
6 に向けた取組みを進めます。

7
8 これらをもとに、地震・水害など頻発化・激甚化する災害を想定した「防災・減災対策の推進」
9 とともに、ライフラインの強靱化や復興事前準備など「迅速な復旧・復興に向けた取組み」を進
10 めます。

12 D-1. 防災・減災対策の推進

13 [1] 地震や火災に強いまちづくり

14 ①耐震性等の向上

15 ○ 地震による被害を軽減するため、橋りょうや下水道などの構造物について、耐震性の向上を
16 図ります。

17 ○ 建築物については、耐震診断を促進し、建替えや改修により耐震化・不燃化を図ります。特
18 に、避難場所や緊急輸送道路沿道の建物については、積極的に耐震化・不燃化を図ります。

19 ②屋外空間の安全性向上

20 ○ 市街地における火災の延焼拡大を抑制するため、都市計画道路や河川、公園などのオープン
21 スペース、耐火建築物などからなる延焼遮断帯の形成を図ります。

22 ○ 無電柱化、危険なコンクリートブロック塀の撤去など、地震発生時における屋外空間の安全
23 性向上に向けた取組みを進めます。

24 ③液状化対策

25 ○ 液状化が発生しやすい地域においては、マンホールの浮上防止対策や公共施設の整備に当た
26 り必要に応じて地盤改良を行うなどの、液状化対策を進めます。

27 [2] 水害や土砂災害に強いまちづくり

28 ①治水・浸水対策

29 ○ 台風や集中豪雨などによる水害を軽減するため、市街地内の河川改修を進めるとともに、江
30 戸川沿いの高規格堤防事業や旧江戸川護岸の老朽化対策などにより、治水安全性の向上を図
31 ります。

32 ○ 雨水流出抑制のため、貯留・浸透施設の整備を促進するとともに、効率的な雨水排水処理の
33 ため、公共下水道（雨水）やポンプ場などの整備を進めます。

34 ○ 浸水被害を軽減するため、住宅の嵩上げや防水板の設置などの対策を促進します。

1 ②土砂災害対策

2 ○ 土砂災害による被害を軽減するため、斜面緑地の景観や緑の保全などに配慮しつつ、崖地の
3 崩壊などを防止するための安全対策を進めます。

4 ③高潮・津波対策

5 ○ 臨海部では、海岸保全施設（護岸、防潮堤など）の整備、適切な維持管理等の高潮・津波対
6 策を進めます。

7 ④災害ハザードエリアでの開発等抑制

8 ○ 浸水や土砂災害などの災害リスクの高いエリアにおいては、各地域の状況に応じて、開発行
9 為の制限などを行い、安全性の確保を図ります。

10 **【3】災害時における避難場所等の確保**

11 ①防災拠点・避難場所等の確保

12 ○ 防災拠点や避難場所となる公共施設や公園などについては、建替え・改修などにより必要と
13 される機能の確保を図ります。また、生産緑地や市街化調整区域内の農地を保全し、災害時
14 の一時的な避難場所として、所有者の協力を得ながら活用を図ります。

15 ○ 避難経路を確保するため、都市計画道路の整備、無電柱化、沿道建築物の耐震化などを進め
16 ます。また、建物の建替えや市街地整備に合わせて、狭あい道路や行き止まり道路の解消・
17 改善を図ります。

18 ○ 河川や港湾を活用した避難・救援活動のために、河川敷や緊急船着場などの整備を進めます。

19

20 **D-2. 迅速な復旧・復興に向けた取組みの実施**21 **【4】ライフラインの強靱化**

22 ①円滑な輸送手段の確保

23 ○ 緊急輸送道路などとして機能する都市計画道路や江戸川架橋の整備を進めるとともに、無電
24 柱化や沿道建築物の耐震化などにより、物資の円滑な輸送手段の確保を図ります。

25 ○ 緊急船着き場の整備等により、河川や港湾を活用した輸送手段の確保を図ります。

26 ②自立分散型エネルギー設備の充実

27 ○ 災害時においても都市機能を維持できるよう、建築物などに太陽光発電設備や蓄電池を設置
28 するなど、自立分散型エネルギー設備の整備を進めます。

29 ③既存施設の適切な維持管理・更新

30 ○ 生活や業務の継続性を確保するため、下水道などのインフラや衛生施設・消防施設などの公
31 共施設について、適切な維持管理・更新を図ります。

32 **【5】復興事前準備の推進**

33 ○ 迅速に生活を再建し、また、被災前と比べ災害に強いまちをつくるため、復興計画の作成に
34 向けた検討を進めます。

- 1 ○ 空地などを事前に把握するとともに、その活用方法（災害廃棄物置き場、仮設住宅建設地等）
- 2 について、検討を進めます。
- 3

1 【E. 環境】

2 E-1. 現状と課題

3 (地球環境)

4 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ります。温室効果ガス
5 の排出量が抑制されない場合、さらなる気候変動などにより、熱中症のリスクや集中豪雨の影響
6 は、ますます深刻なものとなることが懸念されます。

7 本市における二酸化炭素排出量（令和3年度時点）は、家庭部門からの排出が最も多く約29%
8 を占め、次いで、産業部門の約25%、運輸部門の約23%となっています。排出量は、様々な要因
9 で変動しつつも、平成25年度からは減少傾向にあります。

10 本市は、「2050年カーボンニュートラル（二酸化炭素排出量実質ゼロ）」の実現に向け、令和12
11 年度（2030）において、平成25年度比、50%削減を目標としていることから、まちづくりを進め
12 る上でも、『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
13 推進』を図ることが重要となります。

14

15 (自然環境・生活環境)

16 市内では、農地や樹林地、河川や東京湾の三番瀬など、各所に多様な生物の生息・生育の場と
17 なる自然環境が残されていますが、都市化の進展とともにその面積は減少しています。

18 このような自然環境の減少、生物多様性の損失はグローバルな課題として認識され、近年、自
19 然再興（ネイチャーポジティブ）を加速させるため、官民連携による自然共生サイトなどの取組
20 みが進められています。

21 また、大気環境や河川の水環境は、改善傾向にあり、概ね全ての項目で環境基準を達成してい
22 る状況です。一方、令和6年に実施した市民アンケートの結果において、河川の水質改善に関す
23 るニーズは、北部や中部において比較的多く存在するほか、住工混在による相互環境の悪化や、
24 都市の過密化などに伴う生活騒音などの問題も見受けられます。

25 これらを踏まえ、『自然環境と生物多様性の保全・再生』や『生活環境の維持・改善』を図るこ
26 とが重要となります。

27

1 E-2. 分野別整備方針

2 ■基本方針

- 3 ✓地球温暖化の進行などにより、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
4 な暮らしを守るために、二酸化炭素など温室効果ガスの排出量削減に向けた取組みを進めます。
5 ✓生物の生息・生育の場となる自然環境が減少していることや生活環境に関する諸問題が存在す
6 ることを踏まえ、多様な生物が共存できる環境と快適な日常生活の実現に向けたまちづくりを
7 進めます。

8
9 これらをもとに、温室効果ガスの排出削減、再生可能エネルギーの活用などによる「カーボン
10 ニュートラルの実現」や、緑地・農地の保全、水質改善などによる「自然環境の保全・再生と良
11 好な生活環境の形成」を図ります。

12 E-1. カーボンニュートラルの実現

13 [1] 温室効果ガスの排出削減

14 ① 住宅・建築物の省エネ化

- 15 ○ 建物の断熱性向上、高効率な設備システムの導入など、住宅・建築物の省エネ化に係る取組
16 みを進めます。

17 ② 環境に配慮した交通体系への転換

- 18 ○ EV（電気自動車）・FCV（燃料電池車）といった温室効果ガスの排出量が少ない次世代自動車
19 の普及を図るとともに、関連インフラの整備を進めます。
20 ○ 公共交通機関や自転車など、環境負荷の少ない交通手段の利用を促進するとともに、地球温
21 暖化の防止等につながる道路空間の緑化を進めます。

22 ③ 循環経済（サーキュラーエコノミー）への移行

- 23 ○ ごみの焼却に伴う余熱の有効活用などを考慮したごみ処理施設の整備や電力の地産地消な
24 によりエネルギー利用の効率化を図ります。
25 ○ 長く使える住宅ストックの形成、インフラの長寿命化などにより廃棄物の発生抑制を図ると
26 ともに、建設廃棄物のリサイクル推進などにより「循環経済」への移行に向けた取組みを進
27 めます。

28 [2] 再生可能エネルギーの活用

- 29 ○ 公共施設や住宅などにおいて、太陽光発電設備や蓄電池などの導入を進めるとともに、バイ
30 オマスなど、新たな再生可能エネルギーの利用に関する調査・研究を進めます。

31 [3] 二酸化炭素吸収源対策の推進

- 32 ○ 自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能な都市づくりを行うグリーンインフラの考
33 え方に即し、緑地などの保全を図るとともに、公共空間や民有地の緑化、街路樹の整備など
34

1 による都市緑化を進めます。

- 2 ○ 二酸化炭素吸収源として健全な森林を育成するため、国産木材の活用を進めます。

3
4 **E-2. 自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成**

5 **[4] 自然環境と生物多様性の保全・再生**

- 6 ○ 残された自然環境を保全し、また、豊かな自然環境を再生することで、生態系ネットワーク
7 に配慮したまちづくりを進めます。

- 8 ○ 北部に広がる樹林地や農地については、貴重な自然環境として保全を図ります。

- 9 ○ 北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面緑地及び下部の水辺などは、多様な生物の生
10 息・生育の場として一体的に保全を図ります。

- 11 ○ 行徳近郊緑地は、新浜鴨場及び鳥獣保護区があることから、南部における中心的な緑地とし
12 て保全を図ります。

- 13 ○ 外環道路に併設される環境施設帯は、緑地として保全を図ります。また、幹線道路などを中
14 心とした街路樹の整備・適切な維持管理により、自然と自然をつなぐネットワークの形成を
15 図ります。

- 16 ○ 江戸川・旧江戸川・真間川等の河川、じゅん菜池、調節池など水辺空間は、都市の潤いとな
17 る良好な環境の保全・再生を図ります。また、流域全体の水質改善や水量確保などの取組み
18 を進めます。

- 19 ○ 三番瀬周辺では、多様な生物が生息できる、豊かな海辺の自然環境の保全・再生を進めます。

20 **[5] 生活環境の維持・改善**

- 21 ○ 生活環境の改善や河川の水質改善のため、公共下水道（污水）や終末処理場の整備、老朽化
22 対策を進めます。

- 23 ○ 工場・事業場に対する規制等を通じて、大気環境・水環境などの保全に努めます。

24

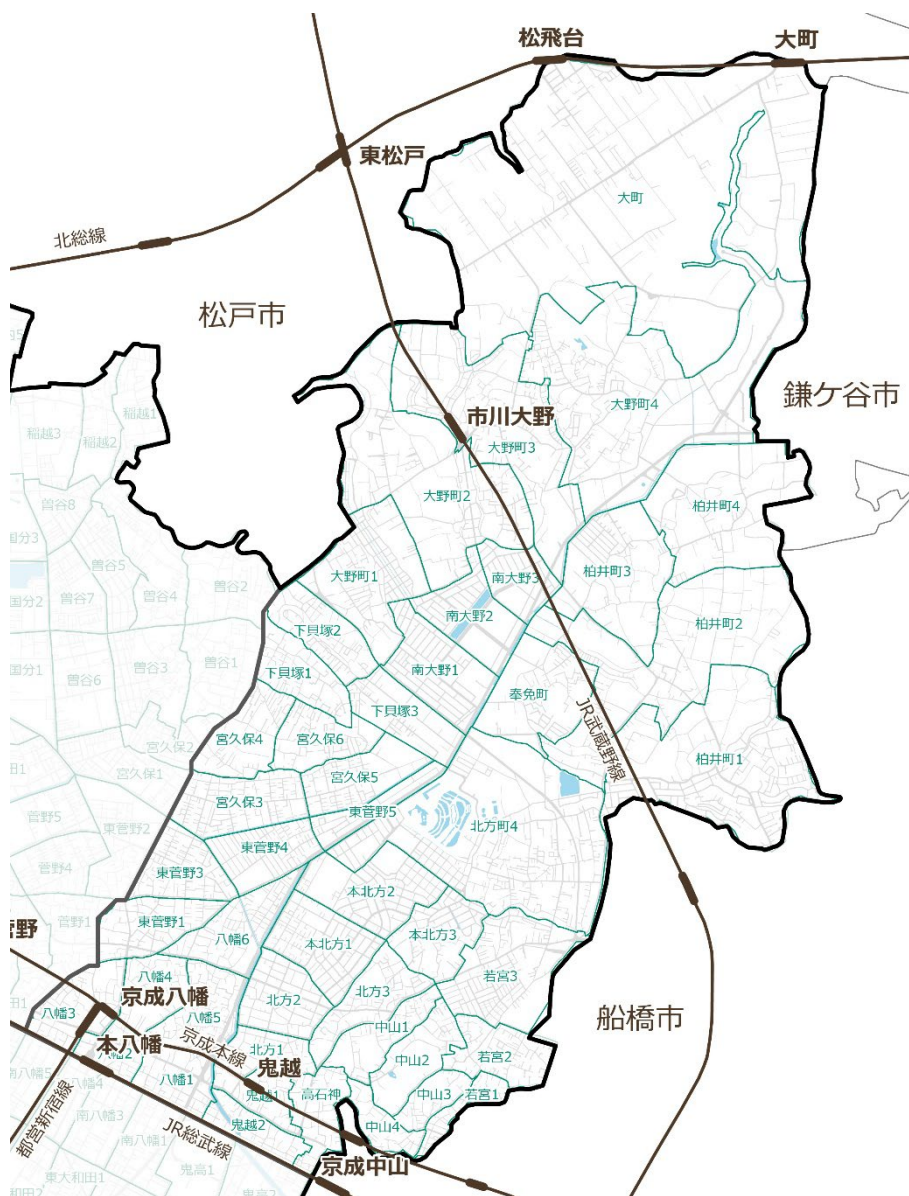
第3章 地域別構想

【I. 北東部地域】

I-1. 地域の概況と課題

(■位置)

- 本地域は、市の北東部に位置し、北は松戸市、東は鎌ヶ谷市と船橋市に接しており、西は本八幡駅前通り沿道、南は総武本線沿線を含む地域です。
- 統計上は、大町、大野町1～4丁目、南大野1～3丁目、柏井町1～4丁目、奉免町、宮久保3～6丁目、東菅野1・3～5丁目、下貝塚1～3丁目、八幡1～6丁目、北方1～3丁目、北方町4丁目、本北方1～3丁目、若宮1～3丁目、鬼越1・2丁目、中山1～4丁目、高石神の地域となります。



1 (■人口)

- 2 ○ 本地域の人口は、令和6年4月時点で109,720人となっています。平成16年から令和6年の20
3 年間において、人口は一部地区で減少しましたが、地域全体としては増加しています。
- 4 ○ 人口密度は約63.4人/ha、市平均値と比較すると低い状況です。
- 5 ○ 高齢化率は約25.8%と市平均値を上回る水準であり、京成本線以北の広範囲で上昇傾向に
6 あります。

7 (■土地利用等の状況)

- 8 ○ 本地域の市街化区域面積は929ha、市街化調整区域の面積は801haとなっています。
- 9 ○ 用途地域の指定状況は、大半が住居系（約95%）であり、駅周辺等に商業系（約5%）が指
10 定されています。
- 11 ○ 八幡・法華経寺・大町・梨風苑地区が風致地区に指定され、地域北部の386haが農業振興地
12 域（「農業振興地域の整備に関する法律」）に指定されています。
- 13 ○ 本地域の土地利用としては、低層を中心とした住宅用地と自然的土地利用（農地等）の割
14 合が高い状況です。
- 15 ○ 近年の土地利用変化としては、宅地化の進展により自然的土地利用が減少しています。

16 (■都市計画道路の状況)

- 17 ○ 本地域には、(都)3・4・18号（浦安鎌ヶ谷線）、(都)3・3・9号（柏井大町線）、(都)3・5・26号
18 （木下街道）等の10路線が都市計画決定されており、整備率は約39%となっています。

19 (■公園等の状況)

- 20 ○ 都市公園は、総合公園が1箇所（大町公園）、歴史公園が1箇所（姥山貝塚公園）、近隣公園
21 が1箇所（こごと北公園）、運動公園が1箇所（北市川運動公園）、及び都市緑地が8箇所、
22 市川市霊園が1箇所となっています。

23 (■下水道・河川の状況)

- 24 ○ 本地域の下水道は、汚水、雨水ともに1,660haが計画されており、そのうち汚水511haが供
25 用開始されています。
- 26 ○ 大柏川、派川大柏川、真間川の3河川があり、大柏川、真間川、大柏川第一調節池が整備さ
27 れ、現在は、派川大柏川の改修や大柏川第二調節池の整備が進められています。

28 (■都市構造・都市機能)

- 29 ○ 一人当たりの公園面積は約4.4㎡であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。
- 30 ○ 商業施設徒歩圏人口カバー率（※1）は約60%であり、買物の利便性は、市平均値と比較し
31 てやや低い状況です。
- 32 ○ 土砂災害警戒区域や浸水想定区域が指定され、土砂災害や浸水のリスクがあります。
- 33 ○ 狭あい道路の割合は、約38%であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。

34

- 1 (■地域の魅力・良いところ)
- 2 ○ 真間川沿いの景観（桜並木）
- 3 ○ 住宅地のクロマツ
- 4 ○ 梨畑の風景
- 5 ○ 中山法華経寺周辺のまち並み
- 6 ○ 斜面緑地の景観
- 7 ○ 八幡神社（葛飾八幡宮）
- 8 ○ 風致地区内の住宅地
- 9 ○ 豊かな緑
- 10 ○ 大町公園の自然
- 11 ○ 大柏川、真間川沿いの河川空間
- 12 (■地域の主なニーズ) （※アンケート結果の詳細は、作成中の資料編にて別途記載予定）
- 13 **A. 土地利用・市街地整備**
- 14 ○ 閑静な住宅地を守る
- 15 ○ 駅周辺の賑わいを生み出す
- 16 ○ 耕作されなくなった農地（荒地）の増加を防ぐ
- 17 **B. 道路・交通**
- 18 ○ 公共交通サービスをもっと利用しやすくする
- 19 ○ 駅周辺をより安全で歩きやすくする
- 20 ○ 道路の渋滞・混雑を緩和する
- 21 **C. 水と緑・景観**
- 22 ○ 緑を守る
- 23 ○ 公園をより快適で楽しめる場所とする
- 24 ○ 寺院等の歴史的な景観を守る
- 25 **D. 防 災**
- 26 ○ ブロック塀の倒壊防止対策
- 27 ○ 緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる
- 28 ○ 大雨時の冠水対策
- 29 **E. 環 境**
- 30 ○ 自然と触れ合う場をつくる
- 31 ○ 斜面緑地等の自然環境を守る
- 32 ○ 河川の水質を改善する
- 33
- 34 (■地域の主な課題)

1 A. 土地利用・市街地整備

- 2 > 豊かな緑の残る、閑静な住宅地の保全（八幡、北方、中山、若宮等）
- 3 > 住宅地における生活利便性の向上（低層住宅地等）
- 4 > 賑わいと活気がある駅前商業地の形成（本八幡駅、市川大野駅周辺等）
- 5 > 歴史・文化的資源を生かしたまち並みの形成（中山法華経寺周辺等）
- 6 > 耕作放棄地の増加防止（大野町地区、大町地区の優良農地等）

7 B. 道路・交通

- 8 > 公共交通の利便性、快適性の向上
- 9 > ウォーカブルなまちなかの形成（本八幡駅周辺等）
- 10 > 住宅地内の生活道路への通過車両の進入抑制
- 11 > 道路渋滞の緩和

12 C. 水と緑・景観

- 13 > 既存公園の魅力向上
- 14 > 身近な公園・広場等の確保（八幡、宮久保、中山、若宮地区等）
- 15 > 緑地・農地等の保全・活用（斜面緑地、大町地区等の優良農地、屋敷林、真間川の桜並木等）
- 16 > 歴史的まち並みや寺社林の保全・活用（中山法華経寺周辺等）
- 17 > 地域の特徴あるまち並みの保全（八幡・中山地区のクロマツや屋敷林等）

18 D. 防 災

- 19 > 建築物の耐震化・不燃化（木造建物が密集した地区等）
- 20 > 狭あい道路の拡幅
- 21 > 治水・排水対策の実施
- 22 > 崖地崩壊対策

23 E. 環 境

- 24 > 緑地・農地・水辺等の保全・活用（大柏川第一調節池緑地等）
- 25 > 自然と触れ合う場の創出
- 26 > 河川の水質改善（大柏川、真間川等）

27

1 I-2. 地域別整備方針

2 A. 土地利用・市街地整備

3 [■まちの魅力を高める調和のとれた土地利用]

4 (住宅地)

5 1- [1] -①地域特性を生かした住宅地の形成

6 [低層住宅地]

7 ○ 農業振興地域と接する大野町地区では、谷津や台地等の特色ある地形を生かしながら、主と
8 して低層住宅地の形成を図ります。

9 ○ 斜面緑地や農地、河川、クロマツ等が点在する中央部では、自然環境と調和をとりながら、
10 主として低層住宅地の形成を図ります。

11 [中高層住宅地]

12 ○ 本八幡駅の周辺では、集積した都市機能や利便性の高い交通環境を生かし、中高層住宅地等
13 の形成を図ります。

14 1- [1] -②日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導

15 ○ 低層住宅地内の幹線道路沿道等では、地域の良好な住環境を維持しつつ、既存の商業施設の
16 分布状況や地域のニーズ等を踏まえた上で、買物など日常生活の利便性に配慮した土地利用
17 を誘導します。

18 1- [1] -③良好な住環境の維持・創出

19 ○ 京成本線以北では、風致地区を維持するとともに、クロマツの保全などにより、潤いとゆと
20 りのある住環境の形成を図ります。

21 ○ 大野緑地や柏井緑地等の斜面緑地や姥山貝塚遺跡などがある中央部では、豊かな水や緑、地
22 域の歴史と共生する住宅地の形成を図ります。

23 ○ 比較的規模の大きい敷地により構成されている低層住宅地では、地区計画制度等を活用して、
24 敷地細分化の防止に努めます。

25 (拠点と軸)

26 1- [2] -①賑わい・活気ある都市拠点の形成

27 ○ 本八幡駅周辺では、商業・業務機能の充実を図り、これらの機能が集積した都市拠点として
28 の土地利用を誘導するとともに、オープンスペースの確保や緑化の促進等により居心地の良
29 い都市空間の形成を図ります。

30 1- [2] -②地域拠点等における商業・業務機能等の維持・充実

31 ○ 市川大野駅周辺では、商業・業務機能の維持・充実を図り、地域の拠点としての土地利用を
32 誘導します。

33 ○ 下総中山駅周辺では、船橋市との連携を図りつつ、中山法華経寺等の歴史・文化的資源を生
34 かした地域の魅力向上と商業・業務機能の維持・充実を図ります。

1 ○ 鬼越駅や松飛台駅周辺では、地域の人々の生活に密着したサービス機能を担う土地利用を図
2 ります。

3 1－〔2〕－③幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

4 ○ 国道 14 号沿道では、本八幡駅周辺から連続する商業・業務施設の立地誘導を図り、都市拠
5 点を補完する都市空間の形成を図ります。

6 ○ 主要な都市計画道路沿道は、身近な生活を支える商業・サービス機能の充実に対応した魅力
7 ある都市空間の形成を図ります。

8 (市街化調整区域)

9 1－〔5〕－①良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制

10 ○ 北部の優良農地や樹林地が広がる市街化調整区域は、地域における農業生産の場や貴重な緑
11 の空間として、原則として保全を図ります。

12 ○ その他の市街化調整区域（下貝塚、北方町等）では、原則として市街化の抑制に努めつつ、
13 一定の基盤整備が行われた場合には、周辺環境と調和のとれた土地利用を図ります。

14 1－〔5〕－②周辺と調和した土地利用の検討

15 ○ 松飛台駅から北千葉道路周辺などの市街化調整区域では、道路整備などの動向や広域的視点
16 を踏まえ、周辺と調和した土地利用を検討します。

17

18 [■安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成]

19 (都市インフラ・市街地)

20 2－〔6〕－①快適な日常生活を支える都市基盤の整備と維持管理

21 ○ 宮久保、下貝塚、大野町、柏井町、北方、若宮地区において、公共下水道（污水）の整備を
22 進めます。

23 ○ 斎場は、火葬需要の増加、バリアフリー、省エネなどに対応し、周辺に配慮した施設の再整
24 備を進めます。

25 ○ 市民プールは、北東部地域におけるスポーツの拠点となる施設への再整備を進めます。

26 2－〔6〕－②防災性に優れた市街地の整備

27 ○ 本八幡駅周辺では、市街地開発事業等により、防災性の高い、安全で賑わいのある市街地の
28 形成を図ります。

29 ○ 京成本線沿線等の木造建物が密集した地区等では、建替えに伴う耐震化・不燃化などにより、
30 防災性の向上を図ります。

31

1 **B. 道路・交通**

2 **[■誰もが円滑に移動できる交通体系の形成]**

3 1－[1] 既存公共交通の利便性、快適性の向上 [2] 新たな移動手段の導入

- 4 ○ 本八幡駅周辺では、快適で利用しやすい駅前広場の整備を進めます。
- 5 ○ コミュニティ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確保等により、
- 6 利便性の向上を図るとともに、地域の状況に応じて新たな移動手段の検討を進めます。

8 **[■市民生活を支える道路・道路空間の形成]**

9 2－[3]－①駅周辺のウォークアブルなまちなかづくり

- 10 ○ 本八幡駅や市川大野駅周辺では、無電柱化や官民連携で行う公共空間の確保・質の向上等に
- 11 より、居心地が良く歩きやすい道路空間の創出を図ります。

- 12 ○ 主要な駅周辺では、段差解消などバリアフリー化を図り、誰もが安全で快適に移動できる道
- 13 路整備を進めます。

14 2－[3]－②生活道路の改善

- 15 ○ 狭あい道路が多い地区では、道路拡幅、部分的な待機スペースの整備等により、車両の円滑・
- 16 快適な通行や歩行者の安全性向上を図ります。

17 2－[4]－①広域道路ネットワークや江戸川架橋の整備

- 18 ○ 広域的連絡機能の強化、通過交通の円滑な処理、防災性の向上を図るため、北千葉道路
- 19 ((都)1・3・4号北千葉道路2号線、(都)3・1・5号大町線) や(都)3・3・9号柏井大町線の整備
- 20 を進めます。

21 2－[5]－①道路ネットワークの整備

- 22 ○ 地域間の連絡機能や防災性の向上を図るため、(都)3・4・15号本八幡駅前線、(都)3・6・31号
- 23 菅野若宮線、(都)3・5・26号鬼高若宮線、(都)3・4・16号船橋松戸線などの整備を進めます。

24 2－[5]－②立体化や交差点改良の推進

- 25 ○ 渋滞緩和や安全な交通環境の実現に向け、京成本線と木下街道の交差点で立体化を図るほか、
- 26 課題がある交差点の改良を進めます。

28 **[■道路・交通の脱炭素化]**

29 3－[6]－②公共交通機関や自転車の利用促進

- 30 ○ 北千葉道路や(都)3・3・9号柏井大町線等の整備と合わせて、自転車走行空間の確保を進めま
- 31 す。

1 C. 水と緑・景観

2 [■自然環境の保全と活用]

3 1－〔1〕緑地・農地等の保全・活用

4 ○ 谷津や樹林地、梨畑等の自然環境は、良好な住環境・景観を形成する要素や多様な生物の生
5 息・生育環境として、保全を図ります。

6 ○ 地域中央部の市街地に残る斜面緑地は、景観や安全性に配慮した上で保全を図ります。また、
7 クロマツや巨木等、地域のシンボルとなる個性ある緑の保全を図ります。

8 ○ 宮久保・下貝塚・若宮等の生産緑地は、都市における良好な緑地空間として保全を図ります。

9 ○ 都市の中に自然環境が残され、良好な住環境が形成されている八幡や中山、真間川沿いの風
10 致地区を維持します。

11 1－〔2〕水辺空間の保全・活用

12 ○ 大柏川第一調節池周辺は、治水機能を確保するとともに、多様な生物の生息・生育の場とな
13 る自然環境を保全し、身近な環境学習の場等として活用を図ります。

14 ○ 大柏川や真間川沿いは、桜並木、休憩施設等の環境整備により、市民にとって親しみと魅力
15 ある水辺空間として活用を図ります。

17 [■緑豊かな都市空間の創出]

18 2－〔3〕－①「水や緑の拠点」の形成

19 ○ 大町公園、(仮)葛南広域公園を核とする一帯は、谷津や斜面緑地等の特色やレクリエーショ
20 ン機能を生かし、市民や地域住民が自然環境と触れ合う「緑の拠点」として、機能の充実を
21 図ります。

22 ○ 大柏川第一調節池周辺は「水辺の拠点」とし、安全に自然と親しみ、学習することができる
23 空間を確保するとともに、市民プールの再整備によりレクリエーションの場等としての魅力
24 向上を図ります。

25 ○ 大柏川第二調節池の整備を進めるとともに、新たな拠点として、自然と触れ合える空間づく
26 りを検討します。

27 2－〔3〕－②身近な公園・広場等の確保

28 ○ 住民の憩いの場やコミュニケーションの場となる街区公園などの整備を進めるとともに、地
29 域のニーズを踏まえつつ、適切な維持管理を行います。

30 ○ 緑地については、市民緑地認定制度等による民間活力の導入を視野に入れながら、公園と同
31 様の機能を有する空間づくりについて、検討を進めます。

32 ○ 身近に公園がない地区等において生産緑地の指定解除の手続きがあった場合には、公園や市
33 民農園等としての活用を検討します。

34 2－〔4〕－①水と緑のネットワークづくり ②緑と花のあふれるまちづくり

- 1 ○ (都)3・4・15号本八幡駅前線や(都)3・3・9号柏井大町線等の主要な道路沿いでは、街路樹の植
2 栽・適切な維持管理、民有地内の緑化促進等により、緑のネットワーク形成を進めます。

3

4 [■地域特性を生かした魅力的な景観形成]

5 3－〔5〕－①地域特性に応じた建物形態・色彩等の誘導、緑地・樹木の保全や積極的な緑化

- 6 ○ 市川大野駅から南大野周辺一帯は、斜面緑地、大柏川、こざと公園等の緑や水の環境と調和
7 する住宅地の景観形成を図ります。

- 8 ○ 本八幡駅周辺では、建物や都市施設の形態や色彩の調和などによる統一感の創出、緑豊かな
9 歩行者空間づくり、イルミネーション等により、賑わいを感じる景観形成を図ります。

10 3－〔6〕自然・歴史・文化を生かした景観形成

- 11 ○ 北部の梨畑等の農地と谷津や斜面緑地、中央部の斜面緑地や遺跡、南部の市街地内のクロマ
12 ツや寺社、大柏川や真間川の空間等、地域の個性である自然や歴史・文化的資源を生かした
13 景観形成を図ります。

- 14 ○ 中山法華経寺と周辺の寺社群は、代表的な歴史・文化の拠点とし、寺社・参道の風情を生か
15 した景観形成を図ります。

16

1 **D. 防 災**

2 (地震や火災に強いまちづくり)

3 1－〔1〕－①耐震性等の向上 ②屋外空間の安全性向上4 ○ 本八幡駅周辺では、市街地開発事業等により、オープンスペースの確保、建物の耐震化・不
5 燃化等を図り、防災性の高い市街地の形成を図ります。6 ○ その他の木造建物が密集した地区等では、建替え等に合わせ、建物の耐震化・不燃化を図り
7 ます8 ○ 火災の延焼拡大を抑制するため、(都)3・5・26号鬼高若宮線、(都)3・4・15号本八幡駅前線、
9 (都)3・4・21号市川船橋線(国道14号)等の都市計画道路の整備を進めます。10 ○ 無電柱化の推進や危険コンクリートブロック塀の撤去促進等により、屋外空間の安全性向上
11 を図ります。12
13 (水害や土砂災害に強いまちづくり)14 1－〔2〕－①治水・浸水対策 ②土砂災害対策 ④災害ハザードエリアでの開発等抑制15 ○ 大柏川、派川大柏川、真間川及びその流域では、河川改修、調節池の整備、保水機能を有す
16 る緑地の保全、雨水貯留・浸透施設の整備等、総合的な治水対策を進めます。17 ○ 斜面緑地の景観や緑の保全等に配慮しつつ、崖地の崩壊等を防止するための安全対策を進め
18 ます。19 ○ 土砂災害や浸水等の災害リスクの高いエリアにおいては、各地域の状況に応じて、開発行為
20 の制限等を行い、安全性の確保を図ります。21
22 (避難場所等の確保、迅速な復旧・復興に向けた取組み)23 1－〔3〕－①防災拠点・避難場所等の確保24 2－〔4〕－①円滑な輸送手段の確保 ③既存施設の適切な維持管理・更新25 ○ 斎場、消防施設、学校、公民館等の公共的機能や避難場所としての役割を担う施設について
26 は、適切な維持管理・建替え等により防災性向上・業務継続性の確保を図ります。27 ○ 生産緑地や市街化調整区域内の農地等は、延焼防止や一時的な避難場所として有効活用する
28 ため、保全を図ります。29 ○ 緊急輸送道路等として機能する都市計画道路の整備や、緊急車両の通行等に支障のある狭あ
30 い道路の改善等、防災対応を踏まえた道路整備を進めます。

31

1 E. 環 境

2 [■自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成]

3 (自然環境)

4 ※C. 水と緑・景観分野の■自然環境の保全・活用でまとめて記載しています。

5 (生活環境)

6 2 - [5] 生活環境の維持・改善

7 ○ 宮久保、下貝塚、大野町、柏井町、北方、若宮地区では、公共下水道（污水）の整備を進め、
8 河川の水質改善、生活環境の向上を図ります。

9

1 (整備方針図)



1 【Ⅱ. 北西部地域】
 2 Ⅱ－1. 地域の概況と課題

3 (■位置)

- 4 ○ 本地域は、市の北西部に位置し、北は松戸市に接し、西は東京都葛飾区と江戸川区に面して
 5 あり、東は本八幡駅前通り沿道、南は総武本線沿線を含む地域です。
 6 ○ 統計上は、北国分1～4丁目、国府台1～6丁目、中国分1～5丁目、市川1～4丁目、真間
 7 1～5丁目、新田1・5丁目、平田1・2丁目、菅野1～6丁目、須和田1・2丁目、稲越1～
 8 3丁目、曾谷1～8丁目、東菅野2丁目、宮久保1・2丁目、東国分1～3丁目、国分1～7
 9 丁目、堀之内1～5丁目の地域となります。

10



1 (■人口)

- 2 ○ 本地域の人口は、令和6年4月時点で98,961人となっています。平成16年から令和6年の20年
3 間において、人口は一部地区で減少しましたが、地域全体としては増加しています。
- 4 ○ 人口密度は約81.3人/ha、市平均値と比較すると低い状況です。
- 5 ○ 高齢化率は約25.2%と市平均値を上回る水準であり、京成本線以北の広範囲で上昇傾向に
6 あります。

7 (■土地利用等の状況)

- 8 ○ 本地域の市街化区域面積は974ha、市街化調整区域の面積は243haとなっています。
- 9 ○ 用途地域の指定状況は、大半が住居系（約93%）であり、駅周辺等に商業系が指定されて
10 います。
- 11 ○ 北部の台地や真間川沿いを中心に風致地区が指定されています。
- 12 ○ 本地域の土地利用としては、低層を中心とした住宅用地の割合が高い状況です。
- 13 ○ 大学などの教育施設や病院などの公益施設が集積しており、市全体の文教福祉施設用地の
14 約40%を占めています。
- 15 ○ 明治時代から終戦まで国府台が軍隊の街として栄え、その後、教育施設が集積するなどに
16 より、京成本線や総武本線沿線に古くから市街地が形成されてきた地域です。
- 17 ○ 近年の土地利用変化としては、外環道路の整備等に伴い、道路用地が増加している一方、自
18 然的土地利用が減少しています。

19 (■都市計画道路の状況)

- 20 ○ 本地域には、外環道路、国道14号及び県道市川松戸線（(都)3・4・20号）等、16路線が都市
21 計画決定されており、整備率は約58%となっています。

22 (■公園等の状況)

- 23 ○ 都市公園は、近隣公園が1箇所（須和田公園）、地区公園が2箇所（里見公園、小塚山公園）、
24 歴史公園が2箇所（国分尼寺跡公園、堀之内貝塚公園）、運動公園が1箇所（国府台公園）、
25 及び都市緑地が14箇所となっています。

26 (■下水道・河川の状況)

- 27 ○ 本地域の下水道は、汚水、雨水ともに1,160haが計画されており、そのうち汚水582ha、雨
28 水2haが供用開始されています。
- 29 ○ 河川については、真間川、国分川、国分川調節池が整備され、春木川の改修が進められてい
30 ます。

31 (■都市構造・都市機能)

- 32 ○ 一人当たりの公園面積は約6.5㎡であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。
- 33 ○ 商業施設徒歩圏人口カバー率（※1）は、約68%であり、買物の利便性は、市平均値と比較
34 してやや低い状況です。

- 1 ○ 公共交通路線人口カバー率（※2）は約84%であり、公共交通の利便性は市平均値と比較し
 2 てやや高い状況です。
- 3 ○ 土砂災害警戒区域や浸水想定区域が指定され、土砂災害や浸水のリスクがあります。
- 4 ○ 狭あい道路の割合は約34%であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。
- 5 (■地域の魅力・良いところ)
- 6 ○ じゅん菜池緑地
- 7 ○ 里見公園
- 8 ○ 真間山の緑地
- 9 ○ 国分寺周辺
- 10 ○ 静かな住環境
- 11 ○ 弘法寺周辺の緑
- 12 ○ 大門通りの趣き
- 13 ○ クロマツ（菅野、平田等）
- 14 ○ 江戸川、真間川、国分川、国分川調節池等の水辺環境と景観
- 15 ○ 地域内に分布する生産緑地
- 16 ○ 国府台周辺の歴史的資源（弘法寺や国分尼寺）や大学等の文化・教育環境
- 17 (■地域の主なニーズ) …(※アンケート結果の詳細は、作成中の資料編にて別途記載予定)…
- 18 **A. 土地利用・市街地整備**
- 19 ○ 閑静な住宅地を守る
- 20 ○ 駅周辺の賑わいを生み出す
- 21 ○ 水辺の環境を生かし、楽しめる空間をつくる
- 22 **B. 道路・交通**
- 23 ○ 公共交通サービスをもっと利用しやすくする
- 24 ○ 駅周辺をより安全で歩きやすくする
- 25 ○ 道路の渋滞・混雑を緩和する
- 26 **C. 水と緑・景観**
- 27 ○ 緑を守る
- 28 ○ 公園をより快適で楽しめる場所とする
- 29 ○ 河川を生かした景観をつくる
- 30 **D. 防 災**
- 31 ○ 密集した木造住宅の耐震化・不燃化
- 32 ○ 緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる
- 33 ○ 河川の安全対策
- 34 **E. 環 境**

- 1 ○ 河川の水質を改善する
- 2 ○ 公共下水道を整備する
- 3
- 4 (■地域の主な課題)
- 5 **A. 土地利用・市街地整備**
- 6 ➤ 豊かな緑の残る、閑静な住宅地の保全（国府台周辺や真間川沿いの風致地区等）
- 7 ➤ 空間的なゆとり・解放感の感じられる、良好な住環境の形成（低層住宅地等）
- 8 ➤ 住宅地における生活利便性の向上（低層住宅地等）
- 9 ➤ 賑わいと活気がある駅前商業地の形成（市川駅、北国分駅周辺等）
- 10 ➤ 水辺環境を生かしたまちづくり（江戸川沿い等）
- 11 **B. 道路・交通**
- 12 ➤ 公共交通の利便性、快適性の向上
- 13 ➤ ウォーカブルなまちなかの形成（市川駅周辺等）
- 14 ➤ 道路渋滞の緩和
- 15 **C. 水と緑・景観**
- 16 ➤ 緑地・農地等の保全・活用（斜面緑地、生産緑地、住宅地内のクロマツ、桜並木等）
- 17 ➤ 既存公園の魅力向上
- 18 ➤ 歴史・文化を生かした景観の形成（弘法寺や春日神社、貝塚や史跡等）
- 19 ➤ 河川を生かした景観の形成（真間川等）
- 20 **D. 防 災**
- 21 ➤ 建築物の耐震化・不燃化（木造建物が密集した地区等）
- 22 ➤ 狭あい道路の拡幅
- 23 ➤ 治水・排水対策の実施
- 24 ➤ 崖地崩壊対策
- 25 **E. 環 境**
- 26 ➤ 河川の水質改善（真間川、国分川、春木川等）
- 27 ➤ 公共下水道の整備
- 28

Ⅱ－2. 地域別整備方針

A. 土地利用・市街地整備

[■まちの魅力を高める調和のとれた土地利用]

(住宅地)

1－〔1〕－①地域特性を生かした住宅地の形成

[低層住宅地]

○ 国道14号以北の住宅地では、良好な自然環境や歴史資源等の特性を生かした、主として低層住宅地の形成を図ります。

[中高層住宅地]

○ 市川駅、本八幡駅周辺では、利便性と安全性の高い、主として中高層住宅地の形成を図ります。

1－〔1〕－②日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導

○ 低層住宅地内の幹線道路沿道等では、地域の良好な住環境を維持しつつ、既存の商業施設の分布状況や地域のニーズ等を踏まえた上で、買物など日常生活の利便性に配慮した土地利用を誘導します。

1－〔1〕－③良好な住環境の維持・創出

○ 国府台地区では、風致地区の環境を生かした、落ち着いたある住宅地の形成を図ります。また、学校・公園といった公共施設等の集積、水と緑、歴史と文化を生かした土地利用を図ります。

○ 真間川沿いの市街地では、風致地区の良好な環境を維持し、水辺空間と調和のとれた魅力ある住宅地の形成を図ります。

○ 菅野・平田地区では、クロマツの保全に努め、環境を生かした良好な低層住宅地の形成を図ります。

○ 敷地にゆとりのある低層住宅地では、地域住民の意向を踏まえた上で、地区計画制度等の活用により敷地細分化の防止に努めます。

(拠点と軸)

1－〔2〕－①賑わい・活気ある都市拠点の形成

○ 市川駅周辺では、市の玄関口に位置する中心市街地として、商業・業務機能の充実を図るとともに、オープンスペースの確保や緑化の促進などにより居心地の良い都市空間の形成を図ります。

1－〔2〕－②地域拠点等における商業・業務機能等の維持・充実

○ 北国分駅周辺では、住民の日常生活を支える商業・業務機能の維持・充実を図り、魅力ある地域の拠点となる土地利用を図ります。

○ 京成本線各駅周辺では、地域住民の生活に密着したサービス機能を担う土地利用を図ります。

1 1－〔2〕－③幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

- 2 ○ 国道14号沿道では、市川駅や本八幡駅周辺の商業・業務機能を補完する交通の利便性を生
3 かせた都市空間の形成を図ります。
4 ○ 主要な都市計画道路沿道では、身近な生活を支える商業・サービス機能の充実に対応した魅
5 力ある都市空間の形成を図ります。

6 (市街化調整区域)

7 1－〔5〕－①良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制

- 8 ○ 台地上に広がる優良農地や国分川調節池周辺の市街化調整区域は、地域における農業生産の
9 場や貴重な緑の空間として保全を図ります。
10 ○ その他の市街化調整区域（曾谷・東国分地区、堀之内地区等）では、原則として市街化の抑
11 制に努めつつ、一定の基盤整備が行われた場合には、周辺環境と調和のとれた土地利用を図
12 ります。

13
14 [■安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成]

15 (都市インフラ・市街地)

16 2－〔6〕－①快適な日常生活を支える都市基盤の整備と維持管理

- 17 ○ 国分、稲越、曾谷地区では、公共下水道（汚水）の整備を進めるとともに、菅野処理区等に
18 おける既存インフラの老朽化対策を行います。

19 2－〔6〕－②防災性に優れた市街地の整備

- 20 ○ 市川駅周辺では、市街地開発事業等により、防災性の高い、安全で賑わいのある市街地の形
21 成を図ります。
22 ○ 京成本線沿線等の木造建物が密集した地区等では、建替え等に伴う耐震化・不燃化などによ
23 り、防災性の向上を図ります。
24 ○ 江戸川沿いの市街地では、高規格堤防事業と調整を図り、一体的な市街地の整備を図ります。

25

1 **B. 道路・交通**

2 **[■誰もが円滑に移動できる交通体系の形成]**

3 1－[1] 既存公共交通の利便性、快適性の向上 [2] 新たな移動手段の導入

- 4 ○ 道路整備を通じた定時性の確保等によりバス交通の利便性向上を図るとともに、地域の状況
5 に応じて新たな移動手段の検討を進めます。

6

7 **[■市民生活を支える道路・道路空間の形成]**

8 2－[3]－①駅周辺のウォーカブルなまちなかづくり

- 9 ○ 市川駅周辺では、無電柱化や官民連携で行う公共空間の確保・質の向上等により、居心地が
10 良く歩きやすい道路空間の創出を図ります。

- 11 ○ 主要な駅周辺では、段差解消などバリアフリー化を図り、誰もが安全で快適に移動できる道
12 路整備を進めます。

13 2－[3]－②生活道路の改善

- 14 ○ 狭あい道路が多い地区では、道路拡幅、部分的な待機スペースの整備等により、車両の円滑・
15 快適な通行や歩行者の安全性向上を図ります。

16 2－[4]－①広域道路ネットワークや江戸川架橋の整備

- 17 ○ 広域的連絡機能の強化、通過交通の円滑な処理、防災性の向上を図るため、北千葉道路((都)
18 1・3・3号北千葉道路1号線、(都)3・1・4号稲越国府台線)の整備を進めます。

19 2－[5]－①道路ネットワークの整備

- 20 ○ 地域間の連絡機能や防災性の向上を図るため、(都)3・4・11号市川駅前線、(都)3・4・10号国
21 府台須和田線、(都)3・4・15号本八幡駅前線、(都)3・4・20号市川松戸線、(都)3・5・28号国分
22 下貝塚線などの道路ネットワークの整備を進めます。

23 2－[5]－②立体化や交差点改良の推進

- 24 ○ 渋滞緩和や安全な交通環境の実現に向け、課題がある交差点の改良を進めます。

25

26 **[■道路・交通の脱炭素化]**

27 3－[6]－②公共交通機関や自転車の利用促進

- 28 ○ 北千葉道路等の整備と合わせて、自転車走行空間の確保を進めます。

29

1 C.水と緑・景観

2 [■自然環境の保全と活用]

3 1－[1]緑地・農地等の保全・活用

- 4 ○ 里見公園、じゅん菜池緑地、小塚山公園等における地域を代表する樹林地では、自然環境の
5 保全を図ります。
- 6 ○ 谷津の自然環境、江戸川沿いや真間山などの連続する斜面緑地は、景観や安全性に配慮した
7 上で保全を図ります。
- 8 ○ 生産緑地は、都市における良好な緑地空間として保全を図りつつ、身近な公園や市民農園な
9 どとしての活用を検討します。
- 10 ○ 都市の中に自然環境が残り、良好な住環境が形成されている国府台周辺や真間川沿いの風致
11 地区を維持します。
- 12 ○ 菅野や平田地区では、緑地協定の活用等により、住宅地や寺社に残るクロマツ等の保全を図
13 ります。

14 1－[2]水辺空間の保全・活用

- 15 ○ 江戸川の水辺環境は、都市の貴重なオープンスペースとして保全するとともに、レクリエー
16 ションの場や防災面での活用を図ります。
- 17 ○ 真間川・国分川・春木川等の水質改善などに取組み、自然回復と環境保全を図ります。
- 18 ○ 国分川調節池緑地は、多様な生物の生息・生育の場となる自然環境を保全し、レクリエーシ
19 ョンの場等として活用を図ります。
- 20 ○ 真間川沿いは、桜並木、休憩施設等の環境整備により、市民に親しまれ魅力ある水辺空間と
21 して活用を図ります。
- 22 ○ じゅん菜池緑地では、じゅん菜が育成する水辺環境の復元に努めます。

24 [■緑豊かな都市空間の創出]

25 2－[3]－①「水や緑の拠点」の形成

- 26 ○ 里見公園、じゅん菜池緑地、小塚山公園等は、「緑の拠点」とし、自然との触れ合いや憩い
27 の場として、多様な主体との連携、適切な維持管理等により魅力向上を図ります。
- 28 ○ 国分川調節池周辺は、「水辺の拠点」として、治水機能を確保するとともに、市民の憩いの
29 場や自然と触れ合える場とします。

30 2－[3]－②身近な公園・広場等の確保

- 31 ○ 住民の憩いの場やコミュニケーションの場となる街区公園などの整備を進めるとともに、地
32 域のニーズを踏まえつつ、適切な維持管理を行います。
- 33 ○ 菅野終末処理場は、重点的に緑化を図り、憩いの場として活用します。

34 2－[4]－①水と緑のネットワークづくり

- 1 ○ 外環道路、(都)3・4・20号市川松戸線や(都)3・4・15号本八幡駅前線などの道路沿いでは、街
2 路樹の植栽・適切な維持管理、民有地内の緑化促進などにより、緑のネットワークの形成を
3 進めます。

4

5 [■地域特性を生かした魅力的な景観形成]

6 3－〔5〕－①地域特性に応じた建物形態・色彩等の誘導、緑地・樹木の保全や積極的な緑化

- 7 ○ 市川駅周辺では、建物の形態や色彩の調和と統一感の創出、緑豊かな歩行者空間づくり、イ
8 ルミネーション等により、市や地域の玄関口としてふさわしい賑わいと魅力ある景観形成を
9 図ります。

- 10 ○ 北国分駅周辺では、風致地区の環境に配慮した建物形態や色彩により、ゆとりある住宅地と
11 調和する景観形成を図ります。

12 3－〔6〕自然・歴史・文化を生かした景観形成

- 13 ○ 国府台の台地から江戸川沿いに連なる斜面緑地、住宅地や寺社に残るクロマツは、地域のシ
14 ンボルとなる景観として保全を図ります。

- 15 ○ かつての下総国府に由来する国分尼寺跡、弘法寺周辺の寺社等の歴史・文化的資源が残る地
16 区では、これらを生かした景観形成を図ります。

- 17 ○ 「大門通り」と桜土手公園から真間川沿川にいたる「文学の散歩道」は、歴史・文化の軸と
18 して資源の保全とその活用を図ります。

19

1 **D. 防 災**

2 (地震や火災に強いまちづくり)

3 1－〔1〕－①耐震性等の向上 ②屋外空間の安全性向上

4 ○ 市川駅周辺では、市街地開発事業等により、都市施設の整備と一体的に、防災性の高い市街
5 地の形成を図ります。

6 ○ 京成本線沿線の木造建物が密集した地区等では、建替え等に合わせ、建物の耐震化・不燃化
7 を図ります。

8 ○ 火災の延焼拡大を抑制するため、(都)3・4・21号市川船橋線(国道14号)、(都)3・4・15号本
9 八幡駅前線等の都市計画道路の整備を進めます。

10 ○ 無電柱化の推進や危険コンクリートブロック塀の撤去促進等により、屋外空間の安全性向上
11 を図ります。

12

13 (水害や土砂災害に強いまちづくり)

14 1－〔2〕－①治水・浸水対策 ②土砂災害対策 ④災害ハザードエリアでの開発等抑制

15 ○ 真間川、春木川等の河川及びその流域では、河川改修、保水機能を有する緑地の保全、雨水
16 貯留・浸透施設の整備等、総合的な治水対策を進めます。

17 ○ 江戸川沿いは、市街地整備と一体となった高規格堤防事業により、治水安全度の向上を図り
18 ます。

19 ○ 斜面緑地の景観や緑の保全等に配慮しつつ、崖地の崩壊等を防止するための安全対策を進め
20 ます。

21 ○ 土砂災害や浸水等の災害リスクの高いエリアにおいては、各地域の状況に応じて、開発行為
22 の制限等を行い、安全性の確保を図ります。

23

24 (避難場所等の確保、迅速な復旧・復興に向けた取組み)

25 1－〔3〕－①防災拠点・避難場所等の確保

26 2－〔4〕－①円滑な輸送手段の確保 ③既存施設の適切な維持管理・更新

27 ○ 消防施設、学校、公民館等、公共的機能や避難場所としての役割を担う施設については、適
28 切な維持管理・建替え等により防災性向上・業務継続性の確保を図ります。

29 ○ 生産緑地や市街化調整区域内の農地は、延焼防止や一時的な避難場所として有効活用するた
30 め、保全を図ります。

31 ○ 緊急輸送道路等として機能する都市計画道路の整備や、緊急車両の通行等に支障のある狭あ
32 い道路の改善等、防災対応を踏まえた道路整備を進めます。

33

1 E.環境

2 [■自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成]

3 (自然環境)

4 ※C.水と緑・景観分野の■自然環境の保全・活用でまとめて記載しています。

5 (生活環境)

6 2- [5] 生活環境の維持・改善

7 ○ 国分、稲越、曾谷地区では、公共下水道（污水）の整備を進めるとともに、菅野処理区等に
8 おける既存インフラの老朽化対策を行い、生活環境や河川の水質等の向上を図ります。

1 (整備方針図)



1 【Ⅲ. 中部地域】

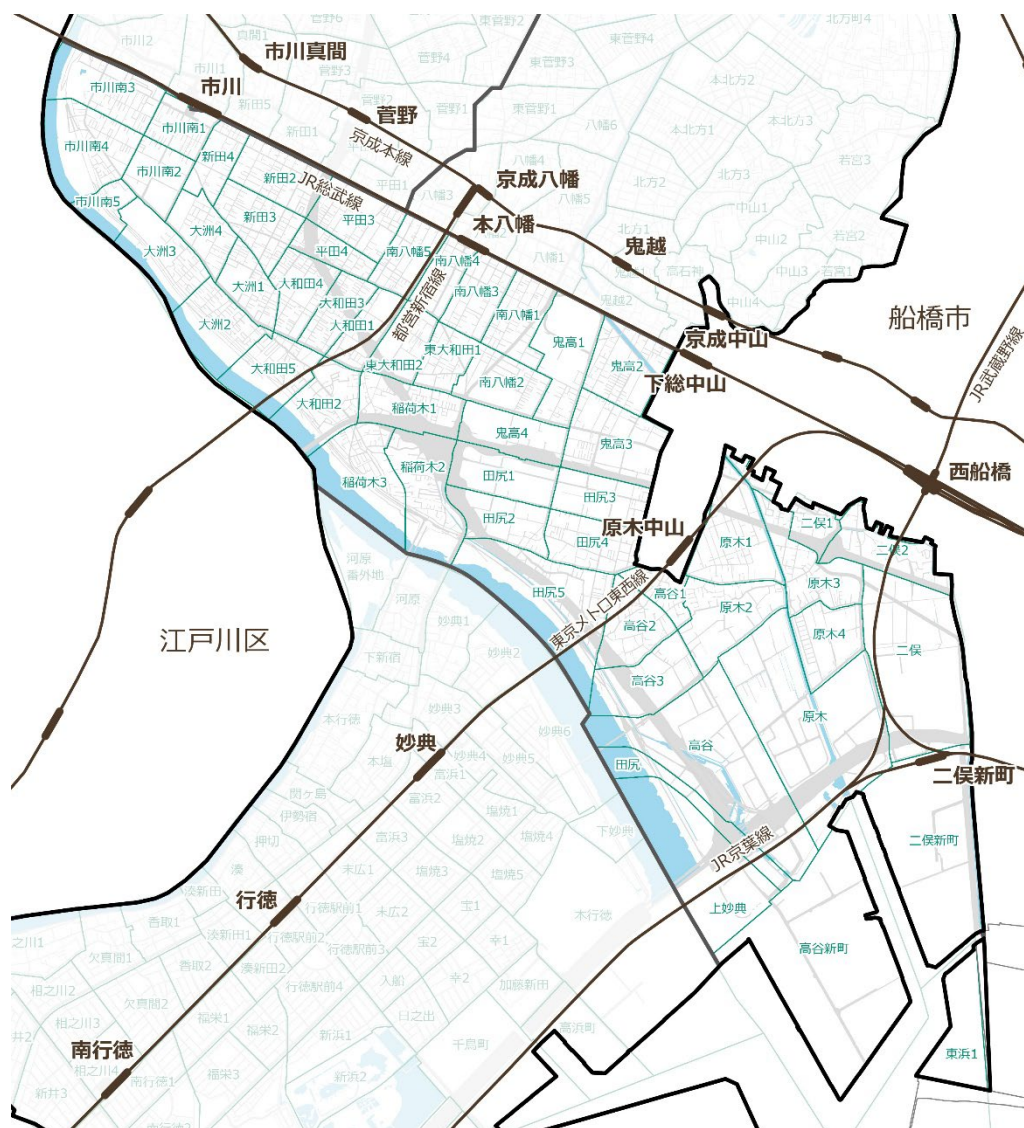
2 Ⅲ－1. 地域の概況と課題

3 (■位置)

4 ○ 本地域は、市の中央に位置し、西は東京都江戸川区に面し、東は船橋市に接しており、北は
5 総武本線沿線、南は江戸川及び東京湾を含む地域です。

6 ○ 統計上は、市川南 1～5 丁目、新田 2～4 丁目、平田 3・4 丁目、大洲 1～4 丁目、大和田 1～
7 5 丁目、東大和田 1・2 丁目、稲荷木 1～3 丁目、南八幡 1～5 丁目、鬼高 1～4 丁目、田尻、
8 田尻 1～5 丁目、高谷、高谷 1～3 丁目、高谷新町、原木、原木 1～4 丁目、二俣、二俣 1・2
9 丁目、二俣新町、上妙典、東浜 1 丁目の地域となります。

10



1 (■人口)

- 2 ○ 本地域の人口は、令和6年4月時点で117,727人となっています。平成16年から令和6年の20
3 年間において、人口は増加しており、特に総武本線の駅周辺において増加が顕著です。
4 ○ 人口密度は約89.0人/ha、市平均値と比較すると高い状況です。
5 ○ 高齢化率は約20.2%と上昇傾向にあるものの、市平均値と比較すると低い水準となってい
6 ます。

7 (■土地利用等の状況)

- 8 ○ 本地域の市街化区域面積は1,092ha、市街化調整区域の面積は231haとなっています。
9 ○ 用途地域の指定状況は、大半が住居系（約51%）であり、駅周辺に商業系（約4%）、臨海
10 部を中心に工業系（約46%）が指定されています。
11 ○ 本地域の土地利用としては、住宅用地を中心に、都市的土地利用の割合が高い状況です。
12 ○ 市川駅と本八幡駅の周辺において商業・業務地が形成され、臨海部と内陸部に工業地が存在
13 します。
14 ○ 近年の土地利用変化としては、外環道路の整備などにより道路用地が増加する一方、自然的
15 土地利用が減少しています。また、商業・工業用地も若干、減少傾向にあります。

16 (■都市計画道路の状況)

- 17 ○ 本地域には、外環道路、産業道路、(都)3・4・18号（浦安鎌ヶ谷線）等の18路線が都市計画
18 決定されており、整備率は約67%となっています。

19 (■公園等の状況)

- 20 ○ 都市公園は、近隣公園が2箇所（大洲防災公園、原木公園）、都市緑地が1箇所（江戸川河
21 川敷）となっています。

22 (■下水道・河川の状況)

- 23 ○ 本地域の下水道は、汚水、雨水ともに1,154haが計画されており、そのうち汚水648ha、雨
24 水74haが供用開始されています。
25 ○ 河川については、真間川と秣川が整備され、現在は高谷川の改修を進めています。また、江
26 戸川の堤防については高規格化の計画があります。

27 (■都市構造・都市機能)

- 28 ○ 一人当たりの公園面積は約2.5㎡であり、市平均値と比較してやや小さい値となっていま
29 す。
30 ○ 商業施設徒歩圏人口カバー率（※1）は、約83%であり、買物の利便性は、市平均値と比較し
31 てやや高い状況です。
32 ○ 浸水想定区域が指定され、浸水リスクがあります。
33 ○ 狭あい道路の割合は約26%であり、市平均値と比較してやや低い値となっています。

34 (■地域の魅力・良いところ)

- 1 ○ 江戸川の水辺空間
- 2 ○ コルトンプラザ周辺
- 3 ○ 真間川の桜並木とその景観
- 4 ○ 海や江戸川の景観
- 5
- 6 (■地域の主なニーズ) (※アンケート結果の詳細は、作成中の資料編にて別途記載予定)...
- 7 **A. 土地利用・市街地整備**
- 8 ○ 駅周辺の賑わいを生み出す
- 9 ○ まちの防災性を高める市街地再開発事業を進める
- 10 ○ 水辺の環境を生かし、楽しめる空間をつくる
- 11 **B. 道路・交通**
- 12 ○ 駅周辺をより安全で歩きやすくする
- 13 ○ 住宅地内を通る道路をより安全で歩きやすくする
- 14 ○ 道路の渋滞・混雑を緩和する
- 15 **C. 水と緑・景観**
- 16 ○ 緑を守る
- 17 ○ 身近な公園を増やす
- 18 ○ 公園をより快適で楽しめる場所とする
- 19 **D. 防 災**
- 20 ○ 密集した木造住宅の耐震化・不燃化
- 21 ○ 緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる
- 22 ○ 水害に強いまちをつくる
- 23 **E. 環 境**
- 24 ○ 河川の水質を改善する
- 25 ○ 公共下水道を整備する
- 26
- 27 (■地域の主な課題)
- 28 **A. 土地利用・市街地整備**
- 29 ➤ 良好な住環境の維持・創出
- 30 ➤ 賑わいと活気がある駅前商業地の形成（本八幡駅、市川駅周辺等）
- 31 ➤ 工場の操業環境維持・住工混在地区における相互環境の改善
- 32 ➤ 防災性に優れた市街地整備
- 33 ➤ 市街化調整区域の環境改善（土地利用が混在している地区）
- 34 **B. 道路・交通**

- 1 ➤ 公共交通の利便性、快適性の向上
- 2 ➤ ウォーカブルなまちなかの形成（本八幡駅、市川駅周辺等）
- 3 ➤ 生活道路の改善
- 4 ➤ 道路渋滞の緩和
- 5 ➤ 京葉道路や外環道路へのアクセス性向上
- 6 C. 水と緑・景観
- 7 ➤ 緑地・農地、水辺の保全・活用（江戸川、真間川沿い等）
- 8 ➤ 既存公園の魅力向上
- 9 ➤ 身近な公園・広場の確保・再整備
- 10 ➤ 建物の調和や統一感の創出
- 11 ➤ 地域の特徴あるまち並みの保全（原木旧道沿い等）
- 12 D. 防 災
- 13 ➤ 建築物の耐震化・不燃化（木造建物が密集した地区等）
- 14 ➤ 狭あい道路の拡幅
- 15 ➤ 治水・排水対策の実施
- 16 E. 環 境
- 17 ➤ 河川の水質改善（江戸川、真間川等）
- 18 ➤ 公共下水道の整備
- 19

Ⅲ—2. 地域別整備方針

A. 土地利用・市街地整備

[■まちの魅力を高める調和のとれた土地利用]

(住宅地)

1－[1]－①地域特性を生かした住宅地の形成

○ 地域内の住宅地では、多様な都市機能と共存し、質の高い都市的サービスが充実した、主として中高層住宅地の形成を図ります。

(拠点と軸)

1－[2]－①賑わい・活気ある都市拠点の形成

○ 本八幡駅及びメディアパーク市川周辺では、商業・業務、文化機能の充実した魅力ある拠点としての土地利用を誘導するとともに、歩いて楽しめる回遊性の高い拠点形成を図ります。

○ 市川駅周辺では、市の玄関口に位置する中心市街地として、商業・業務・文化機能の充実を図るとともに、オープンスペースの確保や緑化の促進などにより、居心地の良い都市空間の形成を図ります。

1－[2]－②地域拠点等における商業・業務機能等の維持・充実

○ 原木中山駅周辺では、船橋市との連携を図りつつ、地域住民の生活に密着したサービス機能の維持・充実を図ります。

1－[2]－③幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

○ 産業道路（(都)3・4・19号）等の沿道では、市民生活に必要なサービス機能を担う都市空間の形成を図ります。

○ 行徳街道（(都)3・5・1号）等、駅周辺の幹線道路沿道では、人々が集う魅力ある都市空間の形成を図ります。

(工業地)

1－[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では、工業系の土地利用を維持し、港湾機能や道路機能を生かした、工業・流通業務の拠点形成を図ります。

○ 市川南、平田、田尻、原木地区などの工業地では、操業環境の維持を図るとともに、マンション建設等の際は、騒音対策や緑地空間の確保等、周辺に配慮がなされた開発計画等を誘導します。

○ 一団の土地利用転換が進み、周辺の用途地域との調整を図る必要がある地区では、地域の意向等を踏まえながら、用途地域の見直しを検討します。

(市街化調整区域)

1－[5]－①良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制 ②周辺と調和した土地利用の検討

○ 原木・高谷・二俣地区の市街化調整区域は、原則として市街化の抑制に努めつつ、広域交通

1 網の結節点という立地特性や近接する市街化区域の状況等を踏まえ、周辺と調和のとれた土
 2 地利用を図ります。

3 ○ なお、道路整備等の動向を踏まえ、環境が大きく変化する場合は、地域のニーズなどを見極
 4 めながら、周辺環境に配慮した土地利用を検討します。

5

6 [■安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成]

7 (都市インフラ・市街地)

8 2－〔6〕－①快適な日常生活を支える都市基盤の整備と維持管理

9 ○ 原木・二俣地区における公共下水道（汚水）や市川南地区、高谷・田尻地区等における公共
 10 下水道（雨水）の整備を進めます。

11 ○ 老朽化が進むクリーンセンターを安全性、安定性に優れた施設に建替えるとともに、江戸川
 12 の自然との調和を図りながら市民が親しみやすい空間の確保を図ります。

13 2－〔6〕－②防災性に優れた市街地の整備 [7]－③良好な住環境の維持・形成

14 ○ 本八幡駅、市川駅周辺では、市街地開発事業等により、防災性の高い、安全で賑わいのある
 15 市街地の形成を図ります。

16 ○ 総武本線以南に広がる木造建物が密集した地区等では、建替え等に伴う耐震化・不燃化や共
 17 同化と合わせたオープンスペースの確保等により、防災性の向上を図ります。

18 ○ 江戸川沿いの市街地では、高規格堤防事業との調整を図り、一体的な市街地の整備とともに、
 19 公園・広場等の公共的な空間の確保に努めます。

20 ○ 大規模な中高層マンション建設の際には、周辺道路の改善、公園・広場の整備、また、地域
 21 の交流の場の確保などを図ります。

22

1 **B. 道路・交通**

2 **[■誰もが円滑に移動できる交通体系の形成]**

3 1－[1] 既存公共交通の利便性、快適性の向上 [2] 新たな移動手段の導入

- 4 ○ 本八幡駅周辺では、快適で利用しやすい駅前広場の整備を進めます。
- 5 ○ コミュニティバスの運行頻度やルートの見直しを進めるとともに、デマンドタクシー等、新
- 6 たな移動手段について検討を進めます。

8 **[■市民生活を支える道路・道路空間の形成]**

9 2－[3]－①駅周辺のウォークアブルなまちなかづくり

- 10 ○ 本八幡駅及びメディアパーク市川周辺、市川駅周辺では、無電柱化や官民連携で行う公共空
- 11 間の確保・質の向上等により、居心地が良く歩きやすい道路空間の創出を図ります。
- 12 ○ 本八幡駅及び市川駅周辺は、段差解消などバリアフリー化を図り、誰もが安全で快適に移動
- 13 できる道路整備を進めます。

14 2－[3]－②生活道路の改善

- 15 ○ 狭あい道路が多い地区では、道路拡幅、部分的な待機スペースの整備等により、車両の円滑・
- 16 快適な通行や歩行者の安全性向上を図ります。

17 2－[4]－①広域道路ネットワークや江戸川架橋の整備

- 18 ○ 広域的連絡機能の強化、通過交通の円滑な処理、防災性の向上を図るため、(仮称)大洲橋
- 19 の整備や新湾岸道路の整備に向けた検討(調査等)を進めます。

20 2－[5]－①道路ネットワークの整備

- 21 ○ 地域間の連絡機能や防災性の向上を図るため、(都)3・6・32号市川鬼高線、(都)3・4・23号
- 22 田尻二俣線、(都)3・4・14号大洲平田線、(都)3・4・13号二俣高谷線などの整備を進めます。

23 2－[5]－②立体化や交差点改良の推進

- 24 ○ 渋滞の緩和や安全な交通環境の実現に向け、原木IC周辺等の交差点改良を進めます。

26 **[■道路・交通の脱炭素化]**

27 3－[6]－②公共交通機関や自転車の利用促進

- 28 ○ (都)3・4・13号二俣高谷線等の整備と合わせて、自転車走行空間の確保を図ります。

29

1 C. 水と緑・景観

2 [■自然環境の保全と活用]

3 1－[1] 緑地・農地等の保全・活用

- 4 ○ 市街地内に残る寺社林等は、身近に自然と触れ合える場として保全に努めます。
- 5 ○ 生産緑地は、都市における良好な緑地空間として保全に努めつつ、身近な公園や市民農園な
- 6 どとしての活用を検討します。

7 1－[2] 水辺空間の保全・活用

- 8 ○ 江戸川の水辺環境は、都市の貴重なオープンスペースとして保全するとともに、スポーツ・
- 9 レクリエーションの場や防災面での活用を図ります。
- 10 ○ 真間川沿いは、桜並木の適切な維持管理等により水辺環境の保全に努めます。

12 [■緑豊かな都市空間の創出]

13 2－[3]－①「水や緑の拠点」の形成

- 14 ○ 大洲防災公園から江戸川の周辺は「緑の拠点」とし、スポーツ・レクリエーションの場等と
- 15 して、魅力向上を図ります。
- 16 ○ 原木・高谷・二俣地区において市街地整備が行われる場合には、防災性の確保とともに、江
- 17 戸川をはじめとする地域の特性を生かした「緑の拠点」となる公園整備を検討します。

18 2－[3]－②身近な公園・広場等の確保

- 19 ○ 住民の憩いの場やコミュニケーションの場となる街区公園等の整備を進めるとともに、地域
- 20 のニーズを踏まえた適切な維持管理を行います。

21 2－[4]－①水と緑のネットワークづくり ②緑と花のあふれるまちづくり

- 22 ○ 外環道路、(都)3・4・13号二俣高谷線等の主要な道路沿いでは、街路樹の植栽・適切な維持
- 23 管理、民有地内の緑化促進等により、緑のネットワーク形成を進めます。
- 24 ○ 学校等の公共施設や住宅・工場等の民間施設内の植栽などによる緑化を進めます。

26 [■地域特性を生かした魅力的な景観形成]

27 3－[5]－①地域特性に応じた建物形態・色彩等の誘導、緑地・樹木の保全や積極的な緑化

- 28 ○ 本八幡駅及びメディアパーク市川周辺、市川駅周辺では、建物の形態や色彩の調和と統一感
- 29 の創出、緑豊かな歩行者空間づくり、イルミネーション等により、賑わいと魅力に溢れた景
- 30 観形成を図ります。
- 31 ○ 工業地では、建物の形態や色彩に配慮し、民有地内の緑化と合わせて、ゆとりと潤いが感じ
- 32 られる景観形成を図ります。
- 33 ○ 妙行寺等の寺社や寺社林を生かし、歴史や文化が残る良好な住宅地としての景観形成を図り
- 34 ます。

1 3－〔6〕自然・歴史・文化を生かした景観形成

- 2 ○ 市街地内の巨木やクロマツ、真間川沿いなどにある景観上優れた樹木を大切にした景観形成
- 3 を図ります。
- 4 ○ 江戸川周辺の市街地整備や高規格堤防事業によるまちづくりは、江戸川や海の景観に配慮し
- 5 て進めます。
- 6 ○ 原木・高谷地区では、旧街道のまち並み景観の保全に努めます。

7

D. 防災

(地震や火災に強いまちづくり)

1－〔1〕－①耐震性等の向上 ②屋外空間の安全性向上

- 本八幡駅、市川駅周辺では、市街地開発事業等により、防災性の高い、安全で賑わいのある市街地の形成を図ります。
- 総武本線以南に広がる木造建物が密集した地区等では、建替え等に伴う耐震化・不燃化や共同化と合わせたオープンスペースの確保等により、防災性の向上を図ります。
- 火災の延焼拡大を抑制するため、(都) 3・4・14 号大洲平田線、(都) 3・4・13 号二俣高谷線等の都市計画道路の整備を進めます。
- 無電柱化の推進や危険コンクリートブロック塀の撤去促進等により、屋外空間の安全性向上を図ります。

(水害や土砂災害に強いまちづくり)

1－〔2〕－①治水・浸水対策 ②土砂災害対策 ④災害ハザードエリアでの開発等抑制

- 真間川、高谷川等の河川及びその流域では、河川改修、保水機能を有する緑地の保全、雨水貯留・浸透施設の整備等、総合的な治水対策を進めます。
- 江戸川沿いは、市街地整備と一体となった高規格堤防事業により、治水安全性の向上を図ります。
- 市川南地区、高谷・田尻地区における公共下水道（雨水）、ポンプ場の整備等の浸水対策を進めます。
- 浸水等の災害リスクの高いエリアにおいては、各地域の状況に応じて、開発行為の制限等を行い、安全性の確保を図ります。

(避難場所等の確保、迅速な復旧・復興に向けた取組み)

1－〔3〕－①防災拠点・避難場所等の確保

2－〔4〕－①円滑な輸送手段の確保 ③既存施設の適切な維持管理・更新

- クリーンセンター、医療施設（急病診療・ふれあいセンター）、学校等、公共的機能や避難場所としての役割を担う施設については、適切な維持管理・建替え等により防災性向上・業務継続性の確保を図ります。
- 江戸川河川敷や臨海部の工業地においては、災害時における水上交通の活用に備えて、防災拠点や活動拠点等の確保を図ります。
- 緊急輸送道路等として機能する都市計画道路の整備や、緊急車両の通行等に支障のある狭あい道路の改善等、防災対応を踏まえた道路整備を進めます。

1 E. 環 境

2 [■カーボンニュートラルの実現]

3 1－[1]－③循環経済（サーキュラーエコノミー）への移行

4 ○ クリーンセンターでは、ごみの焼却に伴う余熱を活用した発電や、得られた電力を市内に供
5 給し使用する「エネルギーの地産地消」等により、エネルギー利用の効率化を図ります。

6

7 [■自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成]

8 (自然環境)

9 ※C. 水と緑・景観分野の■自然環境の保全・活用でまとめて記載しています。

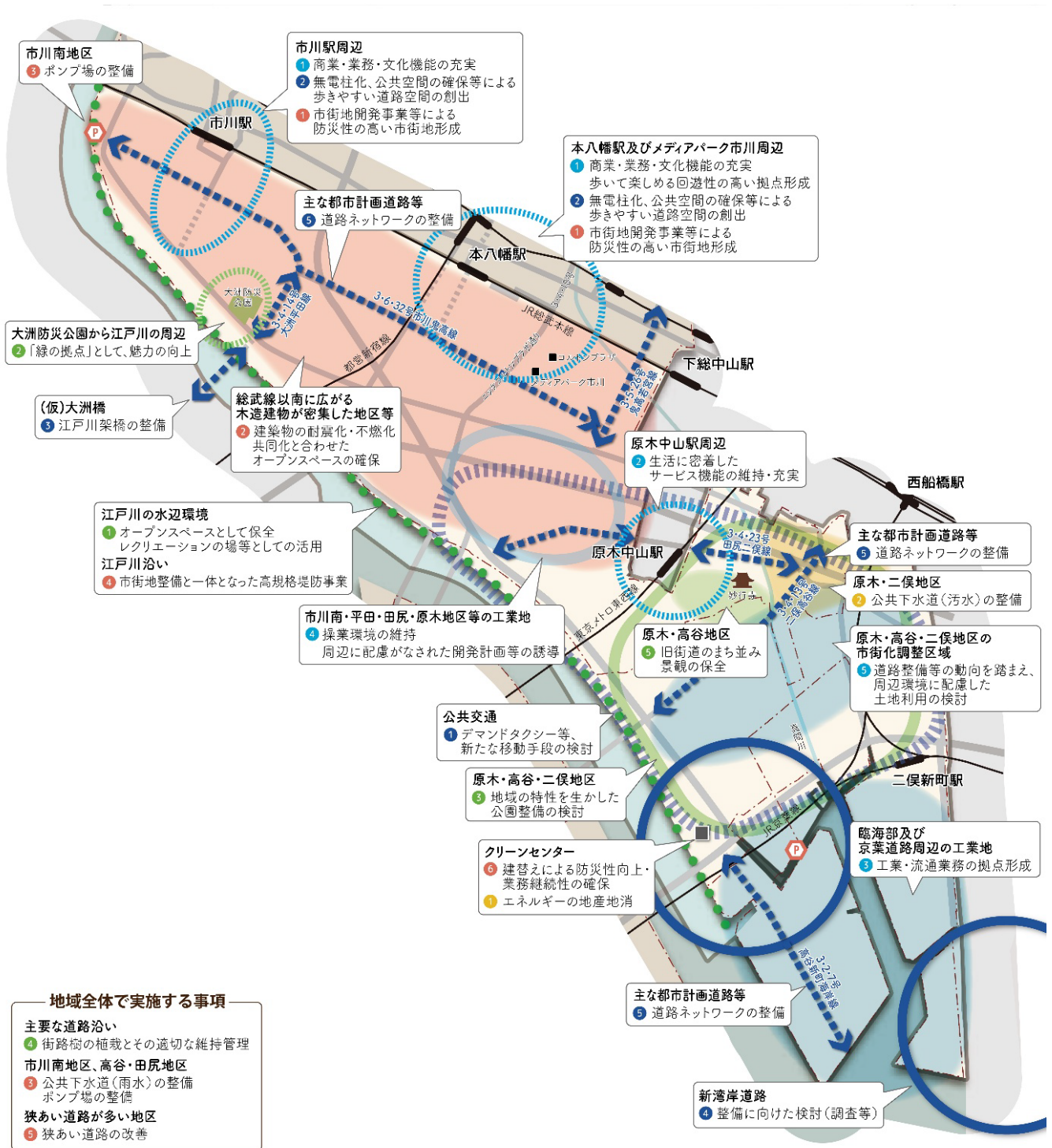
10 (生活環境)

11 2－[5]生活環境の維持・改善

12 ○ 原木・二俣地区では、公共下水道（汚水）の整備を進め、生活環境の改善や河川の水質改善
13 を図ります。

14

- 1
- 2 (整備方針図)



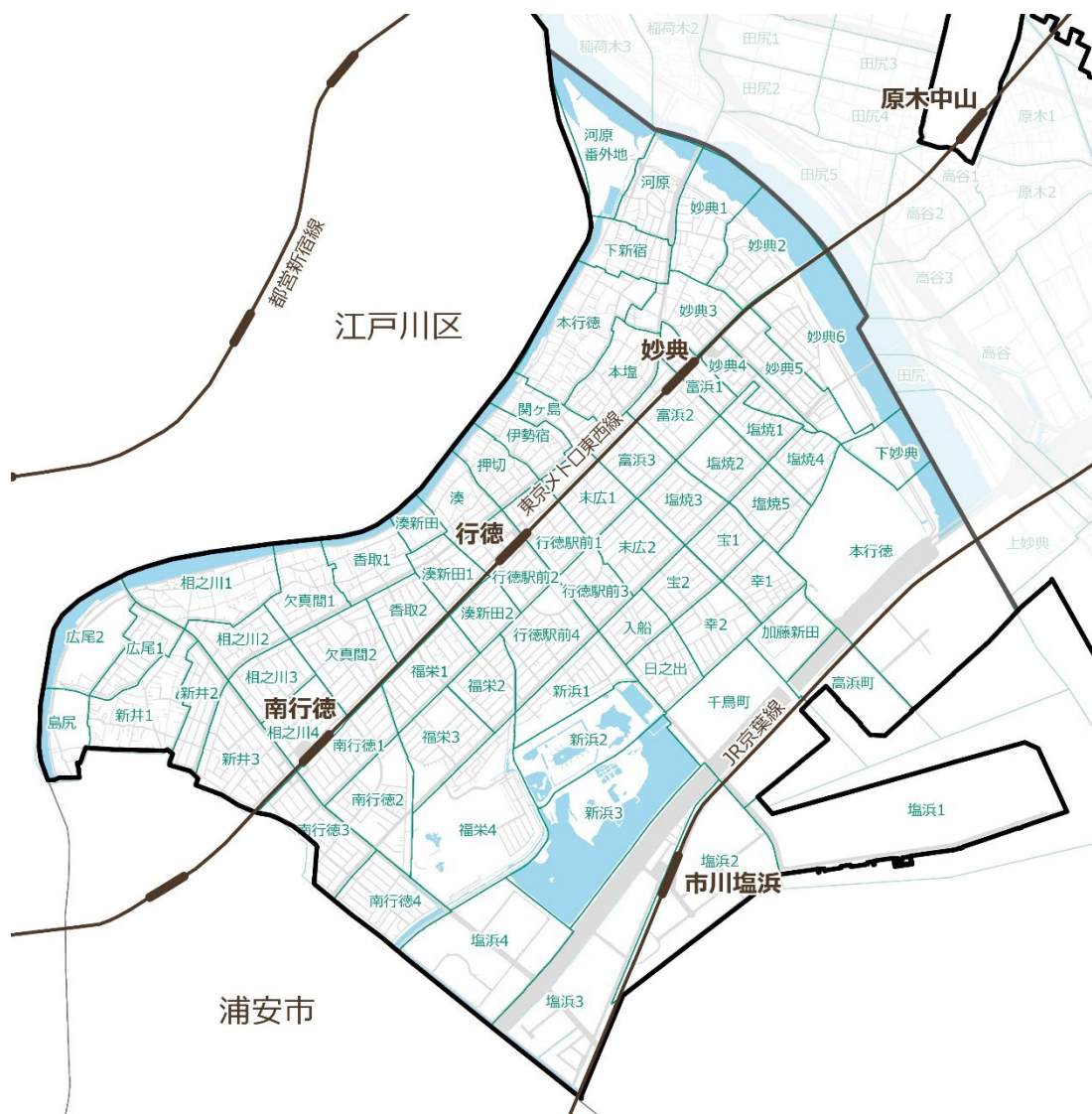
1 【IV. 南部地域】

2 IV-1. 地域の概況と課題

3 (■位置)

- 4 ○ 本地域は、市の南部に位置し、北は東京都江戸川区に面し、西は浦安市に接しており、南は
 5 東京湾、東は江戸川を含む地域です。
- 6 ○ 統計上は、本行徳、加藤新田、千鳥町、高浜町、関ヶ島、伊勢宿、下新宿、河原、下妙典、
 7 妙典1～6丁目、押切、湊、湊新田、湊新田1・2丁目、香取1・2丁目、欠真間1・2丁目、
 8 相之川1～4丁目、新井1～3丁目、島尻、広尾1・2丁目、南行徳1～4丁目、塩浜1～4丁
 9 目、福栄1～4丁目、行徳駅前1～4丁目、新浜1～3丁目、入船、日之出、末広1・2丁目、
 10 本塩、富浜1～3丁目、塩焼1～5丁目、宝1・2丁目、幸1・2丁目の地域となります。

11



1 (■人口)

- 2 ○ 本地域の人口は、令和6年4月時点で167,681万人となっています。平成16年から令和6年の
3 20年間で人口は増加し、特に東西線の駅周辺において増加が顕著です。
4 ○ 人口密度は約122.5人/ha、市平均値と比較すると高い状況です。
5 ○ 高齢化率は約17.4%、上昇傾向にはあるものの、4地域では最も低い水準となっています。

6 (■土地利用等の状況)

- 7 ○ 本地域の市街化区域面積は989ha、市街化調整区域の面積は380haとなっています。
8 ○ 市街化調整区域は、江戸川左岸流域下水道の江戸川第一終末処理場及びその周辺、第二終末
9 処理場、行徳近郊緑地特別保全地区、江戸川河川敷となっています。
10 ○ 用途地域の指定状況は、大半が住居系（約70%）であり、駅周辺に商業系（約4%）、臨海
11 部と広尾、島尻に工業系（約26%）が指定されています。
12 ○ 本地域の土地利用としては、内陸部の住宅用地、臨海部の工業用地を中心に都市的土地利用
13 の割合が高い状況です。
14 ○ 旧市街地は、寺社や歴史的な建築物が残るなど歴史を感じさせる住宅地となっています。一
15 方、土地区画整理事業で整備された住宅地は、中高層住宅や戸建住宅による住宅地を形成し
16 ています。
17 ○ 近年の土地利用変化としては、住宅用地し、商業用地が微減しました。また、臨海部では工
18 業用地が減少し、運輸施設用地が増加しています。

19 (■都市計画道路の状況)

- 20 ○ 本地域は、行徳駅前通り（(都)3・4・25号）、新浜通り（(都)3・4・24号）等の10路線が都
21 市計画決定されており、整備率は約95%となっています。

22 (■公園等の状況)

- 23 ○ 行徳近郊緑地のほか、都市公園は近隣公園が8箇所（駅前公園、南行徳公園、東海面公園、
24 行徳中央公園、塩焼中央公園、塩浜中央公園、妙典公園、下妙典公園）、地区公園が1箇所
25 （広尾防災公園）、運動公園が1箇所（塩浜1号公園）となっています。

26 (■下水道・河川の状況)

- 27 ○ 本地域の下水道は、汚水、雨水ともに1,251haが計画されており、そのうち汚水819ha、雨
28 水94haが供用開始されています。
29 ○ 河川等については、中江川、丸浜川、猫実川が地域内を流れています。また、旧江戸川は堤
30 防の改修が計画され、江戸川の堤防については高規格化での整備が計画されています。

31 (■都市構造・都市機能)

- 32 ○ 公園は徒歩圏に利用しやすい状況であるものの、一人当たり公園面積は約2.3㎡と、市平均
33 値と比較して低い値となっています。
34 ○ 商業施設徒歩圏人口カバー率（※1）は、約88%であり、買物の利便性は、市平均値と比較し

- 1 て高い状況です。
- 2 ○ 公共交通路線人口カバー率（※2）は、約98%であり、公共交通の利便性は、市平均値と比
- 3 較して高い状況です。
- 4 ○ 浸水想定区域が指定され、浸水リスクがあります。
- 5 ○ 土地区画整理事業が実施された土地が多く、狭あい道路の割合は約13%と低い状況です。
- 6 (■地域の魅力・良いところ)
- 7 ○ 行徳街道沿いのまち並み、寺町の歴史的資源
- 8 ○ 行徳近郊緑地の景観
- 9 ○ 駅前公園
- 10 ○ 海辺の環境
- 11 ○ 野鳥の楽園
- 12 ○ 旧江戸川沿いの散歩道
- 13 ○ 江戸川河川敷の水辺環境
- 14 (■地域の主なニーズ) (※アンケート結果の詳細は、作成中の資料編にて別途記載予定)
- 15 **A. 土地利用・市街地整備**
- 16 ○ 敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐ
- 17 ○ 大規模団地の良好な住環境を維持
- 18 ○ 駅周辺の賑わいを生み出す
- 19 **B. 道路・交通**
- 20 ○ 公共交通サービスをもっと利用しやすくする
- 21 ○ 駅周辺をより安全で歩きやすくする
- 22 ○ 住宅地内を通る道路をより安全で歩きやすくする
- 23 **C. 水と緑・景観**
- 24 ○ 水辺・海辺の環境を生かし、楽しめる空間をつくる
- 25 ○ 公園をより快適で楽しめる場所とする
- 26 ○ 河川や海を活用した景観をつくる
- 27 **D. 防災**
- 28 ○ 緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる
- 29 ○ 雨水排水施設を整備する
- 30 ○ 水害に強いまちをつくる
- 31 **E. 環境**
- 32 ○ 行徳近郊緑地等の自然環境を守る
- 33 ○ 三番瀬の生態系を守り再生する
- 34

※1：商業施設（大規模小売店舗、スーパー、コンビニ）を中心に半径300m内の人口／4地域別人口 [R6]
 ※2：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]

- 1 (■地域の主な課題)
- 2 **A. 土地利用・市街地整備**
- 3 > 良好な住環境の維持・創出（区画整理事業で整備された市街地、大規模団地等）
- 4 > 賑わいと活気がある駅前商業地の形成（東西線3駅、市川塩浜駅周辺等）
- 5 > 工業・流通業務地としての活性化（臨海部等）
- 6 **B. 道路・交通**
- 7 > 公共交通の利便性、快適性の向上
- 8 > ウォーカブルなまちなかの形成（行徳駅周辺等）
- 9 > 生活道路の改善（旧市街地等）
- 10 > 道路渋滞の緩和
- 11 **C. 水と緑・景観**
- 12 > 緑地、水辺、海辺の保全・活用（行徳近郊緑地、江戸川、三番瀬等）
- 13 > 既存公園の魅力向上
- 14 > 河川や海を活用した景観形成（江戸川、三番瀬等）
- 15 > 歴史・文化を生かした景観の形成（行徳街道等）
- 16 **D. 防 災**
- 17 > 狭あい道路の拡幅（旧市街地等）
- 18 > 治水・排水対策の実施
- 19 **E. 環 境**
- 20 > 河川等の水質改善（市街地内を流れる小河川等）
- 21 > 公共下水道の整備
- 22

IV—2. 地域別整備方針

A. 土地利用・市街地整備

[■まちの魅力高める調和のとれた土地利用]

(住宅地)

1－〔1〕－①地域特性を生かした住宅地の形成

- 土地区画整理事業で整備された市街地では、主として中高層住宅地の形成を図ります。
- 行徳街道周辺に代表される寺社等が残る住宅地では、主として低中層住宅地の形成を図ります。
- 行徳近郊緑地及び福栄スポーツ広場に隣接する住宅地では、主として低層住宅地の形成を図ります。

1－〔1〕－③良好な住環境の維持・創出

- 歴史・文化的資源が点在する旧市街地では、歴史や文化の趣を残した良好な住環境の形成を図ります。
- 住宅地等では、地区計画制度等によるまち並みづくりや敷地規模の制限、緑地協定などによる身近な緑の創出などについて検討を進めます。

(拠点と軸)

1－〔2〕－①賑わい・活気ある都市拠点の形成

- 行徳駅周辺では、商業・業務、文化機能の充実など、地域の顔となる土地利用を誘導するとともに、老朽化した建築物等の更新と合わせたオープンスペースの確保、緑化の促進等により居心地の良い都市空間の形成を図ります。

1－〔2〕－②地域拠点等における商業・業務機能等の維持・充実

- 南行徳駅・妙典駅周辺では、商業・業務機能の維持・充実により、人々が集う魅力ある土地利用を図ります。
- 市川塩浜駅周辺では、商業・業務、レクリエーション機能等の多様な都市機能が集積する地域の拠点となる土地利用を図ります。

1－〔2〕－③幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

- 行徳バイパス（(都)3・4・18号）及び新浜通り（(都)3・4・24号）沿道では、商業・業務地など、賑わいある土地利用を誘導します。
- 南行徳駅前通り（(都)3・2・8号）及び行徳駅前通り（(都)3・4・25号）の沿道では、良好な歩行空間や人が集う環境を有する都市空間の形成を図ります。

(工業地)

1－〔3〕産業を支える工業・流通業務地の形成

- 臨海部では、工業系の土地利用を維持し、港湾機能や道路機能を生かした、工業・流通業務の拠点形成を図ります。

1 ○ その他の工業地（広尾・島尻地区等）では、操業環境の維持を図るとともに、マンション建
2 設等の際は、騒音対策や緑地空間の確保等、周辺に配慮がなされた開発計画等を誘導します。

3 （自然的土地利用：水と緑の空間）

4 1－〔4〕自然環境と共存する土地利用の誘導

5 ○ 市川塩浜駅周辺では、海辺と行徳近郊緑地の環境を生かして、人々が自然に親しみ、新たな
6 交流を育む施設の整備等、自然環境と都市機能が調和する複合的な土地利用を誘導します。
7 また、臨海部では、漁業活動の拠点として、漁港施設の整備、護岸の老朽化対策などを進め
8 ます。

9 （市街化調整区域）

10 1－〔5〕－①良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制

11 ○ 行徳近郊緑地は、都市における貴重な緑地として保全を図ります。
12 ○ 本行徳・下妙典地区の市街化調整区域は、原則として市街化の抑制に努めつつ、公共施設と
13 しての活用や充実した広域交通インフラなどを生かした土地利用を図ります。

14

15 [■安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成]

16 （都市インフラ・市街地）

17 2－〔6〕－①快適な日常生活を支える都市基盤の整備と維持管理

18 ○ 江戸川第一終末処理場の整備、江戸川第二終末処理場の老朽化対策を進めます。
19 ○ 消防施設など、老朽化した施設の建替えを進めます。

20 2－〔6〕－②防災性に優れた市街地の整備

21 ○ 行徳駅周辺は、市街地開発事業等により、安全で賑わいのある市街地の形成を図ります。
22 ○ 旧市街地では、建替えや改修に伴う耐震化・不燃化等により防災性の向上を図ります。

23 2－〔7〕－④高経年マンション・空き家対策

24 ○ 高経年マンションについては、適切な維持管理や円滑な建替えに向けた取組みを促進します。

25

B. 道路・交通

[■誰もが円滑に移動できる交通体系の形成]

1－[1] 既存公共交通の利便性、快適性の向上 [2] 新たな移動手段の導入

- 行徳駅周辺では、駅前広場の乗り継ぎの円滑性や利便性の向上など、交通結節機能を強化し、駅前の利便性向上を図ります。
- 駅や他の地域を結ぶバス路線の充実、コミュニティバスの運行頻度やルートの見直しを進めるとともに、地域の状況に応じて新たな移動手段について検討を進めます。

[■市民生活を支える道路・道路空間の形成]

2－[3]－①駅周辺のウォークアブルなまちなかづくり

- 行徳駅周辺では、無電柱化や官民連携で行う公共空間の確保・質の向上等により、居心地が良く歩きやすい道路空間の創出を図ります。
- 主要な駅周辺では、段差解消などバリアフリー化を図り、誰もが安全で快適に移動できる道路整備を進めます。

2－[3]－②生活道路の改善

- 狭あい道路が多い地区では、道路拡幅、部分的な待機スペースの整備などにより、車両の円滑・快適な通行や歩行者の安全性向上を図ります。

2－[4]－①広域道路ネットワークや江戸川架橋の整備

- 広域的連絡機能の強化に加え、通過交通の円滑な処理、防災性の向上などのため、(仮称)押切・湊橋の整備を進めます。

2－[5]－②道路ネットワークの整備

- 地域内外の連絡機能や防災性の向上を図るため、(都)3・4・25号湊海岸線の整備を進めます。
- 江戸川水閘門の改築と合わせ、旧江戸川を渡河する道路の整備について、検討を進めます。

2－[5]－②立体化や交差点改良の推進

- 渋滞緩和や安全な交通環境の実現に向け、塩浜交差点付近では、国道357号の立体化を進めます。

[■道路・交通の脱炭素化]

3－[6]－②公共交通機関や自転車の利用促進

- (都)3・4・25号湊海岸線などの主要な道路では、自転車走行空間の整備を進めます。

1 C. 水と緑・景観

2 [■自然環境の保全と活用]

3 1－[1] 緑地・農地等の保全・活用

4 ○ 鳥獣保護区や新浜鴨場が存在する行徳近郊緑地は、野鳥などの生息空間や市民が自然に親し
5 む場として、自然環境の保全・活用を図ります。

6 1－[2] 水辺空間の保全・活用

7 ○ 江戸川の水辺は、水や自然に親しむことができる空間として保全・活用を図ります。

8 ○ 旧江戸川沿いは、水に親しみ、かつての舟運文化を感じることができる空間として活用を図
9 ります。

10 ○ 中江川、丸浜川、猫実川などでは、散策路の整備等により、魅力ある緑豊かな水辺空間とし
11 て活用を図ります。

12 ○ 多様な生物を育む三番瀬では、直接海に触れることができる憩いの場や環境学習の場等とな
13 る干潟の再生を進めます。

14 [■緑豊かな都市空間の創出]

15 2－[3]－①「水や緑の拠点」の形成

16 ○ 江戸川第一終末処理場では、整備の進捗に合わせて上部利用の検討を進め、ぴあぱーく妙典
17 と一体的な「緑の拠点」としての機能の充実を図ります。

18 ○ 行徳近郊緑地は、隣接する福栄スポーツ広場や丸浜川と一体的に「緑の拠点」とし、自然と
19 親しみ、学び、憩う場として、魅力の向上を図ります。

20 ○ 塩浜地区の臨海部から三番瀬までの一帯は、「海辺の拠点」とし、海辺の特性を生かした空
21 間創出などにより、機能の充実を図ります。

22 2－[3]－②身近な公園・広場等の確保

23 ○ 駅前公園、南行徳公園、塩浜第2公園などの地域の公園では、民間活力（Park—PFI）の導
24 入等を視野に入れつつ、使いやすさ、親しみやすさなどの魅力向上を図ります。

25 2－[4]－①水と緑のネットワークづくり ②緑と花のあふれるまちづくり

26 ○ 行徳駅前通り（（都）3・4・25号）、南行徳駅前通り（（都）3・2・8号）などの主要な通り沿いで
27 は、街路樹の植栽・適切な維持管理、民有地内の緑化促進などを通じて、市街地に身近な緑
28 を増やします。
29

30 [■地域特性を生かした魅力的な景観形成]

31 3－[5]－①地域特性に応じた建物形態・色彩等の誘導、緑地・樹木の保全や積極的な緑化

32 ○ 土地区画整理事業で整備された市街地では、建築物の形態や色彩などの統一感の創出、沿道
33 の植栽や花壇の設置等、都市の中に潤いが感じられる景観形成を図ります。
34

- 1 ○ 市川塩浜駅周辺では、海辺や行徳近郊緑地の環境に配慮しながら、人と自然が共生する新た
2 な拠点として、魅力ある景観形成を図ります。

3 3－〔6〕自然・歴史・文化を生かした景観形成

- 4 ○ 臨海部、江戸川、旧江戸川の周辺では、水辺を感じられる景観形成を図ります。
5 ○ 行徳街道沿いの旧市街地及びその周辺では、寺町の貴重な歴史・文化的資源の保全と再生を
6 図りつつ、歴史の趣を生かしたまち並みづくりを進めます。また、常夜燈や権現道周辺は、
7 魅力ある散策空間づくりを検討します。

8

1 **D. 防 災**

2 (地震や火災に強いまちづくり)

3 1－〔1〕－①耐震性等の向上 ②屋外空間の安全性向上

- 4 ○ 行徳駅周辺は、市街地開発事業等により、防災性の高い、安全で賑わいのある市街地の形成
5 を図ります。
- 6 ○ 旧市街地では、その魅力を守りつつ、建替えや改修に伴う耐震化・不燃化等により、防災性
7 の向上を図ります。
- 8 ○ 無電柱化の推進や危険コンクリートブロック塀の撤去促進等により、屋外空間の安全性向上
9 を図ります。

10
11 (水害や土砂災害に強いまちづくり)

12 1－〔2〕－①治水・浸水対策 ③高潮・津波対策

- 13 ○ 江戸川沿いは、市街地整備と一体となった高規格堤防事業により、治水安全度の向上を図り
14 ます。
- 15 ○ 旧江戸川沿いは、堤防整備とともに、江戸川水閘門の改築を進め、治水安全度の向上を図り
16 ます。
- 17 ○ 公共下水道（雨水）やポンプ場の整備等の浸水対策を進めます。
- 18 ○ 臨海部では、護岸整備、防潮堤の点検・整備等の高潮対策を進めます。

19
20 (避難場所等の確保、迅速な復旧・復興に向けた取組み)

21 1－〔3〕－①防災拠点・避難場所等の確保

22 2－〔4〕－①円滑な輸送手段の確保 ③既存施設の適切な維持管理・更新

- 23 ○ 消防施設、学校など、公共的機能や避難場所としての役割を担う施設については、適切な維
24 持管理・建替え等により防災性向上・業務継続性の確保を図ります。
- 25 ○ 臨海部や河川の沿岸では、災害時における水上交通の活用に加え、防災拠点となる機能の確
26 保を図ります。

1 E. 環 境

2 [■カーボンニュートラルの実現]

3 1－[1]－①住宅・建築物の省エネ化 ②環境に配慮した交通体系への転換

4 ○ 妙典・下妙典地区では、住宅の断熱性向上、太陽光パネルの導入促進、EV の利用促進（充電
5 設備の設置、EV カーシェア）など、複数の手段を組み合わせつつ、地域の脱炭素と住環境の
6 向上に関する先行的な取組みを進めます。

7

8 [■自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成]

9 （自然環境）

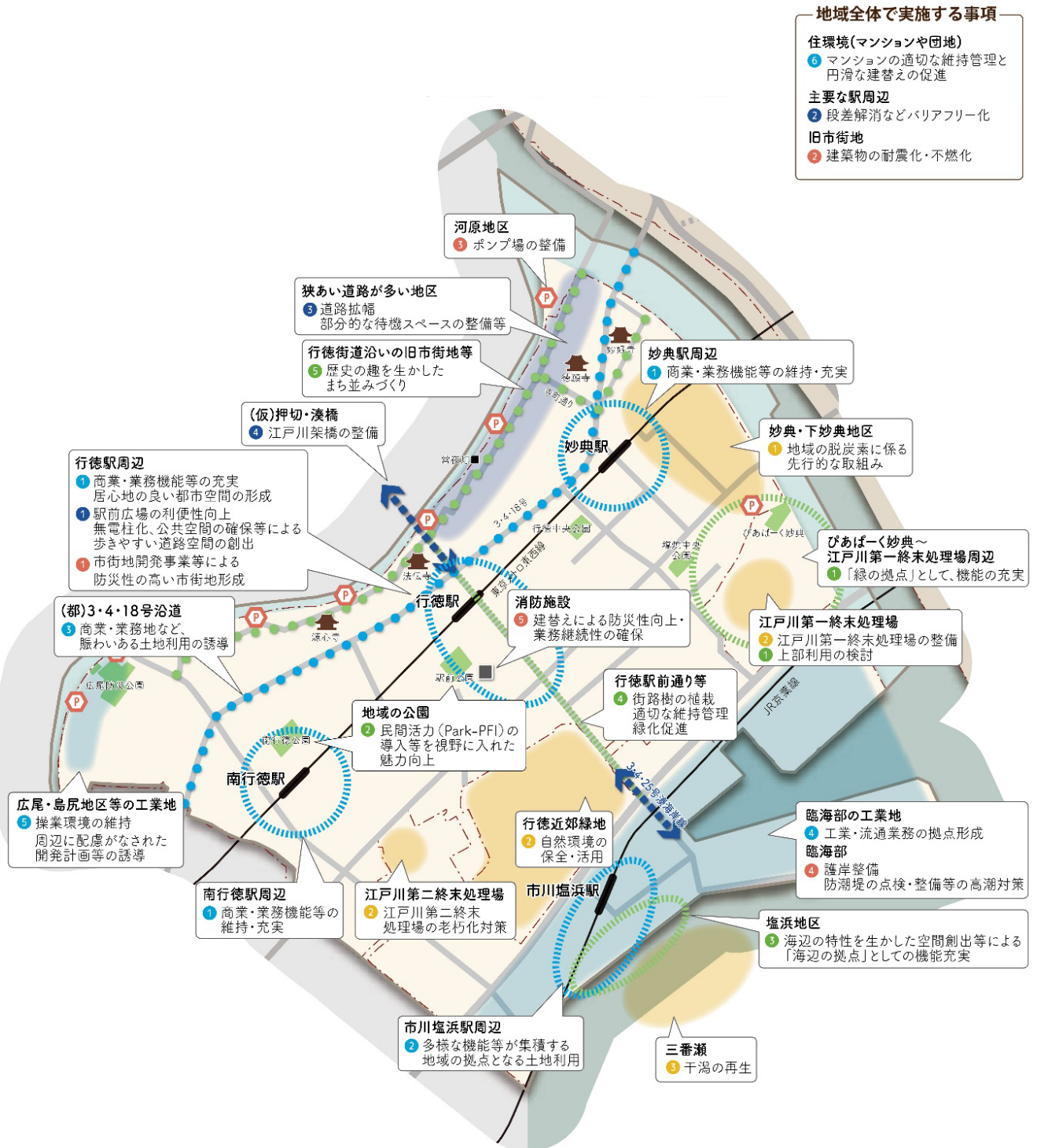
10 ※C. 水と緑・景観分野の■自然環境の保全・活用でまとめて記載しています。

11 （生活環境）

12 2－[5] 生活環境の維持・改善

13 ○ 江戸川第一終末処理場の整備、江戸川第二終末処理場の老朽化対策を通じ、生活環境の改善
14 を図ります。

1 (整備方針図)



第4章 まちづくりの推進方策

1. まちづくり推進の考え方

1-1. 協働・協創によるまちづくり

少子高齢化、インフラの老朽化、災害の頻発化・激甚化など社会経済情勢が大きく変化する状況下にあつては、限られた財源の中で、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・協創によるまちづくり」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。

1-2. 都市計画制度等への反映と活用

(都市計画制度の運用)

将来都市像を実現するために、都市計画マスタープランに基づき、区域区分、用途地域、特別用途地区、風致地区、都市計画道路、都市計画公園・緑地、地区計画、市街地開発事業等、都市計画制度の適切な活用を図ります。

また、都市計画決定以降、長期未着手となっている都市施設等については、社会環境の変化に応じ、必要性や実現性などを踏まえた上で、都市計画の見直しも視野に入れた検討を行います。

(諸制度の活用)

地域特性を踏まえたまちづくりを進めるために、景観協定などの市民間ルールを活用を図るとともに、自然・歴史・文化的資源の保全に関する助成制度の充実等について検討します。

(条例の有効活用)

宅地開発に関する条例、景観条例などのまちづくりに関する条例を有効に活用し、また、対応が困難な場合には、関係機関や部署と連携して、本市独自の手法を検討します。

2. まちづくり推進に向けた役割と方策

市民・事業者・行政が適切な役割分担のもとに、互いに協力してまちづくりを進めるために、それぞれの役割や活用できる制度・手法を示します。

(1) 市民の役割

市民一人一人がまちの一員としての認識を持ち、地域のまちづくりへの関心を高めつつ、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、身近な生活環境の改善など、自らできることを積極的に行います。

(2) 事業者の役割

1 まちづくりの重要な役割を担う地域社会の一員として、住民や行政と連携・協力するとともに、
2 専門的な知識を活用し、美しいまち並みづくりや地域の活性化等の活動を行います。

3
4 [市民・事業者の主な役割]

- 5 ①まちづくりに関する学習
6 ②住宅地などの緑化や景観づくり
7 ③まちづくりに関する計画・構想策定への参加
8 ④身近な施設の管理・運営
9 ⑤NPOやボランティア等の活動

10
11 (3) 行政の役割

12 ①情報の収集と提供

13 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、行政が率先して取組むまちづく
14 りについて計画段階から情報を提供するなど、積極的に市民参加を求めます。

15 ②まちづくり学習の場づくり

16 専門家などによる講習会・勉強会などの開催や事例の紹介、まち歩きやまち探検などによる現
17 況把握など、市民などがまちづくりに取組むための知識や情報を得る機会を設けます。

18 ③各種活動への支援

19 まちづくり学習会、まちづくり計画の作成など、市民などが主体となって行う各種活動に対し、
20 それぞれの段階に応じて適切に支援を行います。

21 ④庁内体制の充実と連携

22 総合的かつ効果的なまちづくりを推進するために、庁内体制を充実し、実務的な連携を図りま
23 す。

24 ⑤関係機関等との協議調整

25 まちづくりに関する広域的な連携を図るため、国、県、隣接自治体、関係機関などと協議調整
26 を行います。

27 ⑥都市計画マスタープランの進行管理

28 都市計画マスタープランは、長期的視点に立った都市づくりを展望したものです。上位計画
29 等の見直しのほか、急速に進む技術革新や市民ニーズの多様化など、社会環境の変化に柔軟に対
30 応していく必要があります。そのため、まちづくりの状況や市民参加の活動状況、その効果（市
31 民満足度）等を的確に把握しながら、必要に応じて都市計画マスタープランの見直しを検討しま
32 す。

33 (4) 制度・手法の具体例

- 34 ①エリアマネジメント
35 ②Park-PFI

- 1 ③ウォークアブル
- 2 ④河川空間のオープン化
- 3 ⑤地区計画・景観協定
- 4