

市川市都市計画マスタープランの改定について（諮問）

【資料】

資料1 次期市川市都市計画マスタープラン（案）

資料2 次期市川市都市計画マスタープラン【概要版】（案）

参考資料1 都市マスの改定スケジュール

参考資料2 パブリックコメント・公聴会等の結果概要

令和8年3月13日  
街づくり計画課

市川市

都市計画マスタープラン

City Planning Masterplan

2026-2050



# 市川市都市計画マスタープラン

## 目次

---

序章 基本的事項 .....	1
序-1 都市計画マスタープランの役割／改定の背景 .....	2
序-2 都市計画マスタープランの位置づけ .....	3
序-3 都市計画マスタープランの目標年次と見直し .....	3
序-4 都市計画マスタープランの構成 .....	4
序-5 市の沿革 .....	6
序-6 近年の主な取り組み .....	8
序-7 数字で見る市の現況 .....	10
序-8 市民アンケートの結果 .....	12
序-9 市を取り巻く社会環境の変化 .....	14
第1章 目指す都市像 .....	17
1 将来都市像と都市づくりの目標 .....	18
2 将来都市構造 .....	20
第2章 全体構想 .....	23
まちづくりの整備方針 .....	24
A 土地利用・市街地整備 .....	26
B 道路・交通 .....	38
C 水と緑・景観 .....	46
D 防 災 .....	54
E 環 境 .....	62

第3章 地域別構想.....	67
I 北東部地域 .....	68
II 北西部地域 .....	84
III 中部地域 .....	98
IV 南部地域 .....	112
第4章 まちづくりの推進方策.....	127
1 まちづくり推進の考え方.....	128
1-1 協働・共創によるまちづくり.....	128
1-2 都市計画制度等への反映と活用 .....	128
2 まちづくりの推進に向けた役割と方策 .....	129
資料編.....	131
1 策定の経過 .....	132
2 市民アンケートの結果.....	133
3 オープンハウスの概要 .....	140
4 国の動向 .....	143
5 用語集 .....	144



# 序 章

---

基本的事項

# 序-1 都市計画マスタープランの役割／改定の背景

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。

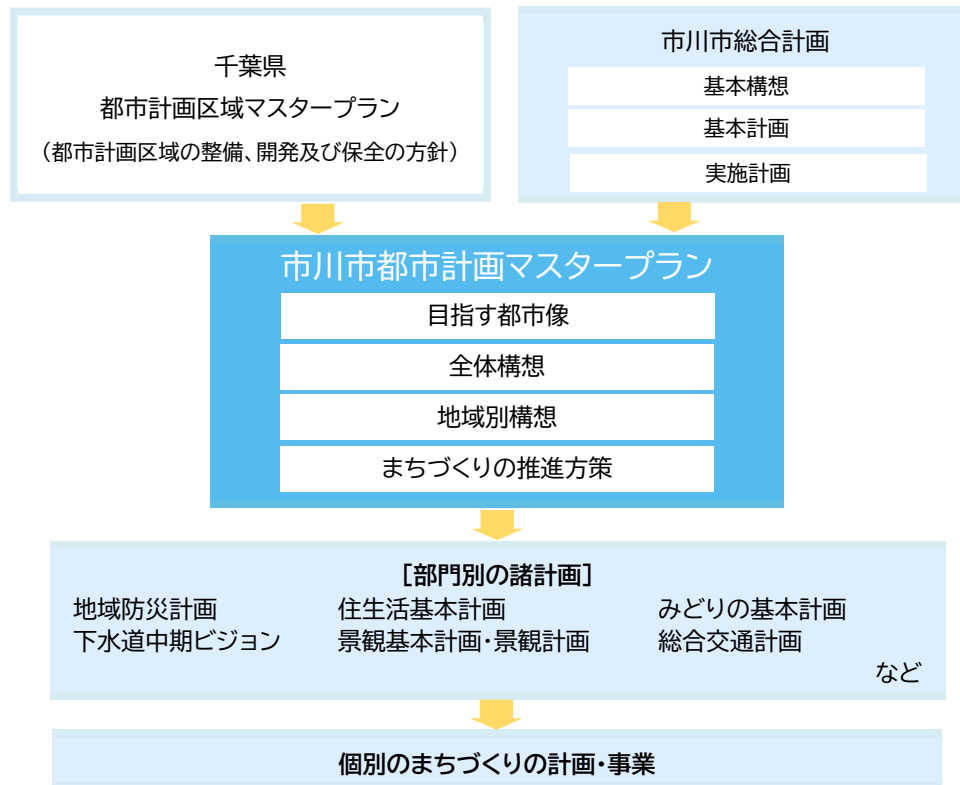
本市では、平成16年3月に「市川市都市計画マスタープラン」を策定以降、これに即したまちづくりを進めてきました。その間、外環道路、都市計画道路3・4・18号の開通や市街地再開発事業の実施などにより、都市構造は大きな変化を遂げました。また、少子高齢化の進展、災害の頻発化・激甚化、インフラの老朽化といった都市を取り巻く社会環境にも変化が見られ、私たちの日々の生活に様々な影響を及ぼしています。

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。



## 序-2 都市計画マスタープランの位置づけ

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「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、「総合計画（基本構想）」及び「都市計画区域の整備、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。



## 序-3 都市計画マスタープランの目標年次と見直し

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。

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。

# 序-4 都市計画マスタープランの構成

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。

「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。「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・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。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、南部のそれぞれについて整備方針を示しています。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ための考え方を示しています。

## 序章 基本的事項

P01

・基本的事項として「役割」「位置づけ」「目標年次」等を記載するとともに、計画改定の背景となる「社会情勢の変化」等について記載しています。

役割

位置づけ

目標年次



市内状況の変化

社会情勢の変化

## 第1章 目指す都市像

P17

・市川市総合計画が掲げる「将来都市像」を共有した上で、分野ごとの「都市づくりの目標」、目指すべき都市の姿を描いた「将来都市構造」を示しています。

[ 将来都市像 ]

いのちを尊び 知性と希望を育み 環境と共生して  
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 ～

[ 将来都市構造 ]



[ 都市づくりの目標 ]

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

A 土地利用・市街地整備

B 道路・交通

C 水と緑・景観

D 防 災

E 環 境

## 第2章 全体構想

P23

・第1章で示した都市づくりの目標を実現するための都市全体の整備方針です。  
・5つの分野について、「現状と課題」を整理し、「分野別整備方針」を示しています。

A 土地利用・市街地整備

現状と課題

P27

分野別整備方針

P32

B 道路・交通

現状と課題

P39

分野別整備方針

P41

C 水と緑・景観

現状と課題

P47

分野別整備方針

P49

D 防 災

現状と課題

P55

分野別整備方針

P57

E 環 境

現状と課題

P63

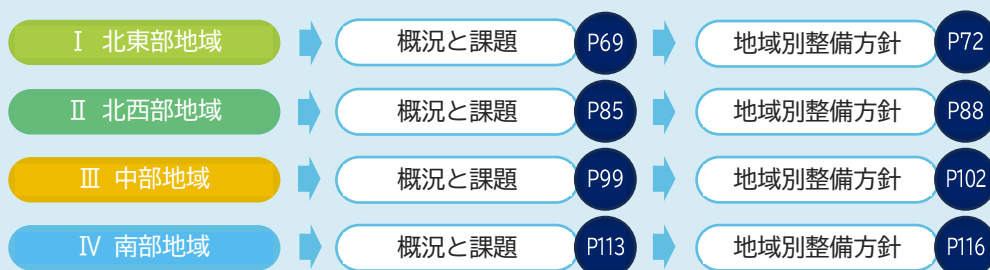
分野別整備方針

P65

### 第3章 地域別構想

P67

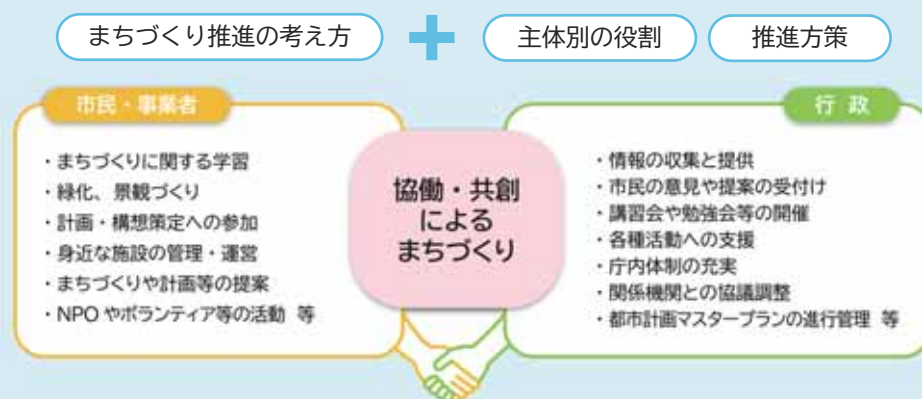
- ・市民生活と密接に関連する身近な地域を対象とした構想です。
- ・市内を4地域に分け、北東部、北西部、中部、南部のそれぞれの地域について「概況と課題」を整理し、「整備方針」を示しています。



### 第4章 まちづくりの推進方策

P127

- ・「まちづくり推進の考え方」や「主体別の役割」「推進方策」等について記載しています。



# 序-5 市の沿革

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。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（江戸川区・葛飾区）と相對しています。

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、市街化調整区域は 1,655ha となっています。



堀之内古墳

### 【縄文時代】

- ・本市は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。
- ・下総台地上には、先土器（旧石器）時代に始まり、縄文時代の生活がうかがえる堀之内・曾谷・姥山などの貝塚が残されています。



中山法華経寺御殿

### 【鎌倉時代】

- ・源頼朝の重臣として活躍した千葉氏が下総の守護に任命され、市川市域は千葉氏の領地となりました。
- ・千葉氏と家臣らにより日蓮宗が信仰され、中山法華経寺をはじめとする多くの日蓮宗寺院が建てられました。

### 【室町・戦国時代】

- ・行徳地域に多くの寺院が建てられ、現在の寺町の基礎が形成されました。

### 【古墳時代】

- ・法皇塚古墳や弘法寺古墳など、古墳時代の史跡が残されています。

### 【江戸時代】

- ・市域が徳川幕府のお膝元となり、千葉街道（現国道14号）が整備され、江戸川に関所が設けられました。
- ・八幡は宿場町となり、中山周辺は法華経寺の門前町として栄えました。
- ・真間から八幡にかけては、商品作物として梨が栽培されるなど、都市近郊農村の様相を呈していきました。
- ・行徳地域は町場となり、江戸・行徳間を船が行き来し、年貢米や野菜類、魚類、塩などの重要な輸送路となりました。
- ・江戸方面からの旅行者なども船を利用して本行徳の行徳河岸へ訪れ、そこから陸路で船橋方面に向かいました。



江戸市南図会（行徳船場）



### 【平安時代】

- ・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ました。

### 【飛鳥時代】

- ・国府台に下総国衙（国府の中心地）が置かれるとともに、国分の下総国分寺・国分尼寺が建立され、地方都市の中心として栄えました。
- ・この頃の真間の入り江の情景などは、万葉集に詠まれています。



国分寺の儀式

### 【明治時代】

- ・国府台に軍隊が駐屯したことにより、周辺地域が町場となりました。
- ・明治 27 年に総武線（現JR総武本線）が開通し、都市化の萌芽となりました。



野島兵衛十六通町御門

### 【弥生時代】

- ・農耕文化の生活を伝える須和田・小塚山・宮久保などの遺跡が残されています。

序章 第一章 第二章 第三章 第四章 資料編

【大正時代】

- ・大正3年の京成線の開通や、大正8年の八幡地域を中心とする大規模な耕地整理の完了により、工場や宅地となる条件が整い、都市化が進みました。
- ・江戸川周辺の水害防止を目的に、江戸川放水路が開削されました。
- ・大正12年の関東大震災や昭和20年の東京大空襲により、東京方面から多くの人々が移り住みました。
- ・豊かな自然が残る真間川周辺に、北原白秋や幸田露伴、永井荷風などの文人が居住し、多くの作品を残しています。

【昭和時代】

- ・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」が誕生しました。
- ・大柏村（昭和24年）、行徳町（昭和30年）、南行徳町（昭和31年）との合併、高谷新町・二俣新町・塩浜などの公有水面の埋め立て（昭和37年以降）により現在の市域が形成されています。
- ・東京に隣接する地理的条件による臨海部への企業進出や鉄道網の形成が進み、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います。

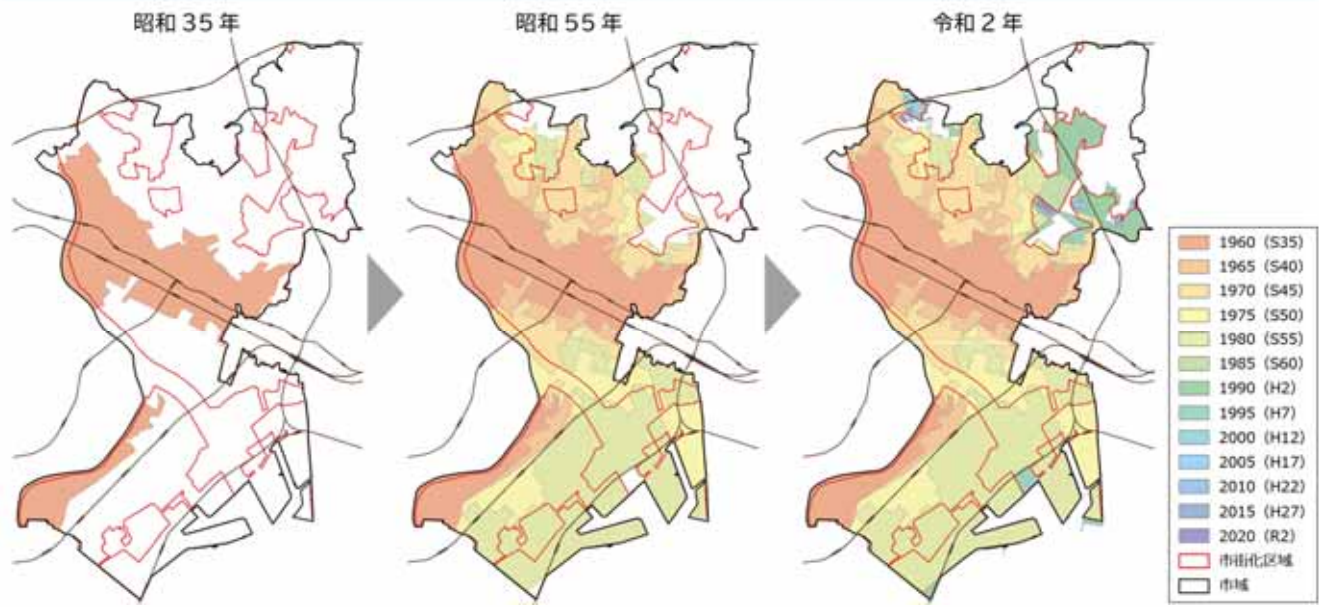


東西線工事の様子（写真提供：地下鉄博物館）

【戦後】

- ・都市化が進み、軍用地があった国府台に大学が開校するなど、北部は文教都市の様相を呈するようになりました。行徳地域は、昭和44年の東西線の開通、区画整理等により人口が急増し、現在の賑わいにつながっています。
- ・一方で、急激な都市化により、河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。

人口集中地区（DID）の推移



# 序-6 近年の主な取組み

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。

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、利便性や安全性の向上が図られました。

[平成 19 年度]

大柏川第一調節池緑地 開園



クリーンスパ市川 開設



[平成 21 年度]

市川駅南口地区  
市街地再開発事業 完了  
(I-link タウンいちかわ)



[平成 25 年度]

国分川調節池 整備完了



平成  
17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

[平成 22 年度]

コミュニティバス 本格運行開始



行徳寺町通りの  
無電柱化・修景整備 完了



広尾防災公園 開園



[平成 28 年度]  
都市計画道路3・4・18号  
浦安鎌ヶ谷線 開通



本八幡 A 地区  
市街地再開発事業 完了



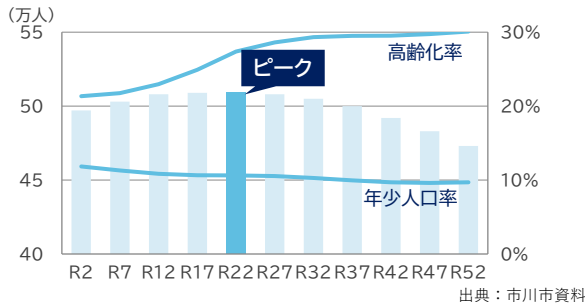


# 序-7 数字で見る市の現況

様々な取り組みが進む中であって、本市の人口、土地利用、都市基盤整備等の状況は変化を続けてきました。ここでは、主要な項目について、現況・動向を数値やグラフを用いて示します。

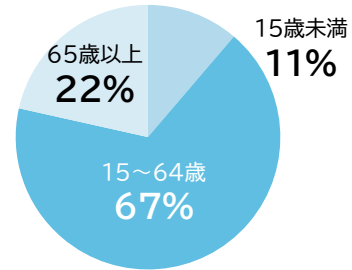
## ①人口の推移・将来推計

総人口は約 50 万人で増加傾向にありますが、令和 22 年頃をピークに減少に転じると推計しています。



## ②人口比率

生産年齢人口が 67%、年少人口が 11%、老年人口が 22%を占めています。



## ③合計特殊出生率

合計特殊出生率は 1.09 と、全国の 1.20 と比較すると低い水準で推移しています。



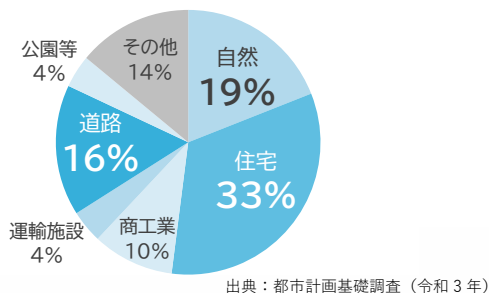
## ④人口密度

人口密度は 88 人/ha で、人口集中地区(DID)の基準となる 40 人/ha を上回り、県内でも高い値となっています。



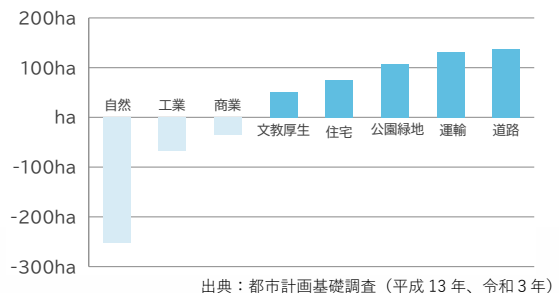
## ⑤土地の使われ方

住宅が 33%、農地などの自然が 19%を占めており、緑豊かな住宅都市となっています。



## ⑥土地利用の増減

平成 13 年～令和 3 年の 20 年間で、運輸施設や住宅用地が増加し、自然や商業・工業用地が減少しています。



### ⑦都市計画道路の整備率

都市計画道路は 42 路線あり、都市計画決定されている道路の整備率は約 60%です。



約 60%

(整備済み約 72km/総延長 120km)

出典：市川市資料

### ⑧狭あい道路率

幅員 4m 未満の狭あい道路は、道路の総延長の約 29%を占めています。

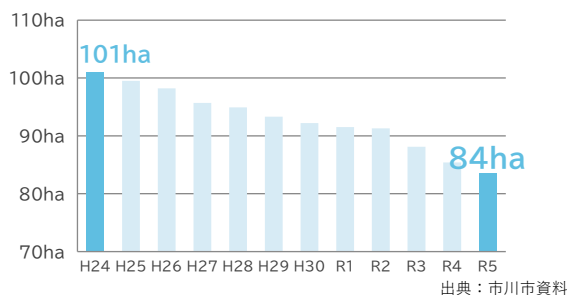


約 29%

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）

### ⑨生産緑地地区

市街地に存在する農地である「生産緑地」の面積は、減少傾向にあり、令和 5 年時点で約 84ha です。



### ⑩市民1人あたり公園面積

市民 1 人あたりの公園面積は 3.64㎡で、千葉県平均 (7.1 ㎡) よりも小さくなっています。



約 3.64㎡

出典：市川市資料

### ⑪地震の発生確率

今後 30 年以内に震度 6 弱以上の揺れに見舞われる確率は、千葉県で約 60%となっています。



約 60%

出典：政府地震調査研究推進本部 全国地震予測地図 2020 年版

### ⑫地震被害想定

地震被害想定(東京湾直下地震 Mw7.3)では、建物被害、火災被害が 1 万棟以上と予測されています。また、ライフラインへの被害も想定されています。

揺れや液状化による建物被害 約 1.8 万棟

火災被害(焼失) 約 1.1 万棟

出典：市川市地震被害想定等調査総合報告書

### ⑬徒歩圏人口カバー率

公共交通、公園の人口カバー率は9割以上、商業施設の人口カバー率は7割以上となっています。

商業施設  
大規模小売店舗、スーパー、  
コンビニから 300m 圏内



約 77%

公共交通  
鉄道駅から 800m、  
バス停から 300m 圏内



約 93%

公園  
公園から 300m 圏内



約 92%

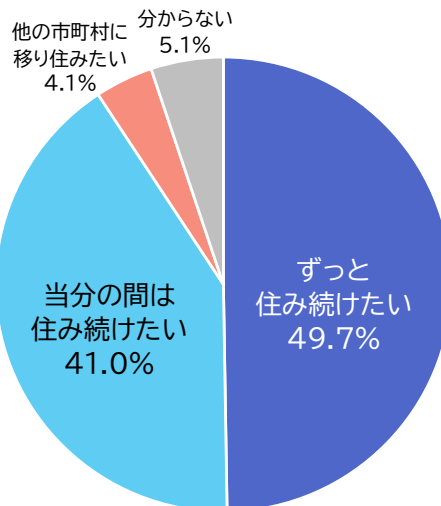
出典：iタウンページ、市川市資料

# 序-8 市民アンケートの結果

令和5年度に実施した市全域のまちづくりに関する市民アンケートの結果（定住意向、現状の満足度、まちづくりの必要度）は、次のとおりとなっています。（→詳細は、巻末資料編に掲載）

## (1) 定住意向

- ・定住意向は、約91%が市川市に「ずっと住みたい」「当分の間は住みたい」と回答しています。



多くの方が市内に住み続けたいと回答し、主な理由は、次のとおりとなっています。

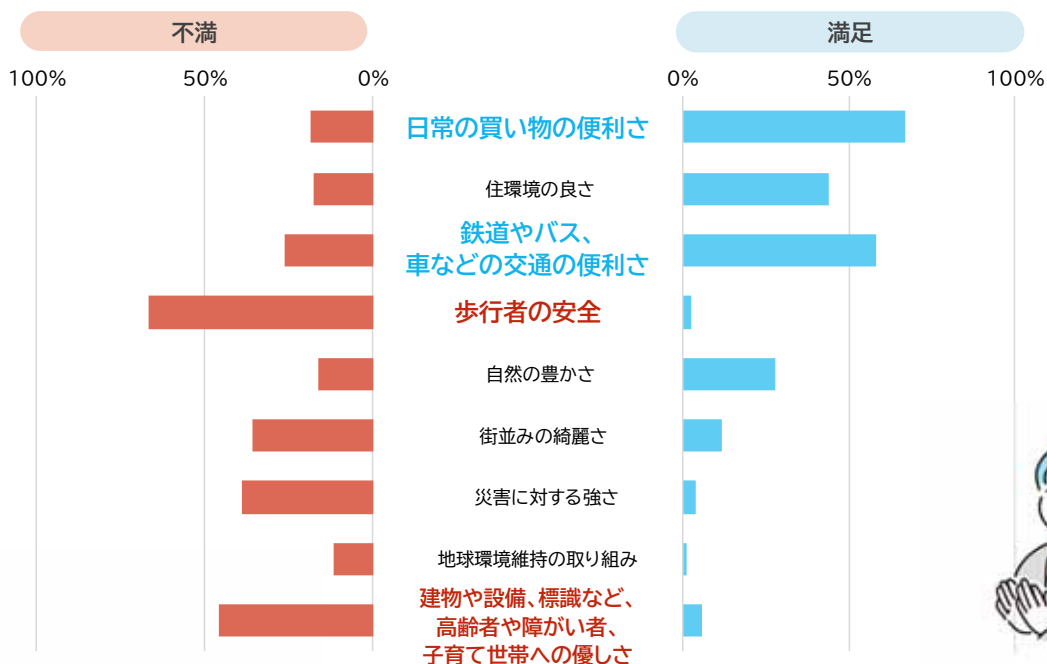


- [ 住み続けたい理由 ]
- ・自宅・親族が市内にある(いる)から
  - ・人や街に愛着があるから
  - ・通勤・通学・通院等の移動時間のため

## (2) まちづくりに関する現状の満足度

- ・満足度は「日常の買い物の便利さ」が最も高く、次いで「鉄道やバス、車などの交通の便利さ」「住環境の良さ」が高くなっています。
- ・不満度は、「歩行者の安全」が最も高く、次いで「建物や設備、標識など、高齢者や障がい者、子育て世帯への優しさ」「災害に対する強さ」が高くなっています。

市全体の現状について満足・不満と感じているもの

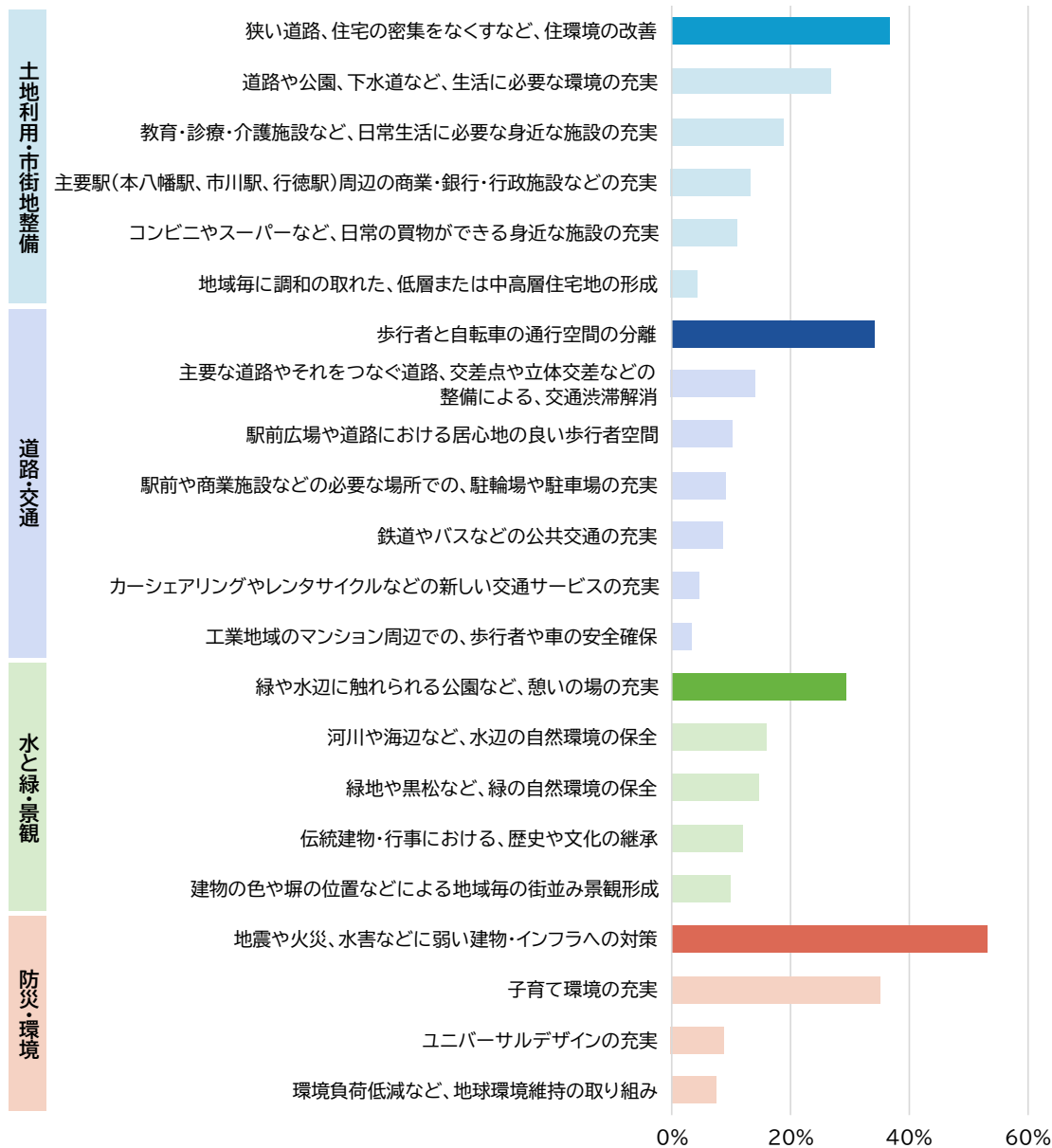


都市計画マスタープラン改定のための市民アンケート  
 実施期間 | 令和5年11月15日(水)~11月28日(火)の14日間  
 調査方法 | オンライン  
 調査対象 | 市内在住者、通勤者、通学者  
 回答数 | 1,021件

### (3)まちづくりの必要度

- ・土地利用や道路・交通分野では「住環境の改善」や「歩行者と自転車の通行空間の分離」等の項目について必要度が高くなっています。
- ・水と緑・景観分野では「憩いの場の充実」、防災・環境分野では「地震や火災、水害などに弱い建物・インフラへの対策」、「子育て環境の充実」等の項目について必要度が高くなっています。

これからのまちづくりについて必要と感じているもの



## 序-9 市を取り巻く社会環境の変化

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。これらの動向を的確に捉え、持続可能で安心・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なものとなっています。

### ①人口減少や少子高齢化の進展



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なっています。このような状況下において、健康寿命の延伸、子育て環境の充実、コンパクト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。

[ まちづくりの関連キーワード ]

- ・コンパクト+ネットワーク
- ・バリアフリー、ユニバーサルデザイン など

### ②災害の頻発化・激甚化



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む、レジリエント（強靱）なまちづくりが求められています。

[ まちづくりの関連キーワード ]

- ・国土強靱化 ・事前復興準備
- ・インフラの老朽化対策 など

### ③環境問題の深刻化／異常気象の常態化



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、CO<sub>2</sub>の排出量を抑制することが、喫緊の課題となっています。

[ まちづくりの関連キーワード ]

- ・カーボンニュートラル(二酸化炭素排出量実質ゼロ)
- ・グリーン(ブルー)インフラ など

#### ④新たな生活様式の浸透

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が再認識されました。また、ICTの飛躍的進歩などと相まって、職住近接・テレワークなど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な生活様式などに配慮したまちづくりが必要とされています。

##### [ まちづくりの関連キーワード ]

- ・職住一体・近接、テレワーク
- ・多様な移動手段の確保 など



#### ⑤技術革新／DX(デジタルトランスフォーメーション)

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れています。また、技術革新、DXに伴い、都市の在り方やサービスは大きく変化していることから、スマートシティなどデジタルを活用した効率的なまちづくりが期待されています。

##### [ まちづくりの関連キーワード ]

- ・スマートシティ
- ・自動運転技術の社会実装 など



#### ⑥公民連携・官民連携

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、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求められています。

##### [ まちづくりの関連キーワード ]

- ・エリアマネジメント
- ・PFI、PPP など



— 序章 —  
— 第1章 —  
— 第2章 —  
  土地利用  
  市街地整備  
  道路・交通  
  水と緑・  
  景観  
  防災  
  環境  
— 第3章 —  
  北東部  
  北西部  
  中部  
  南部  
— 第4章 —  
— 資料編 —

# 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

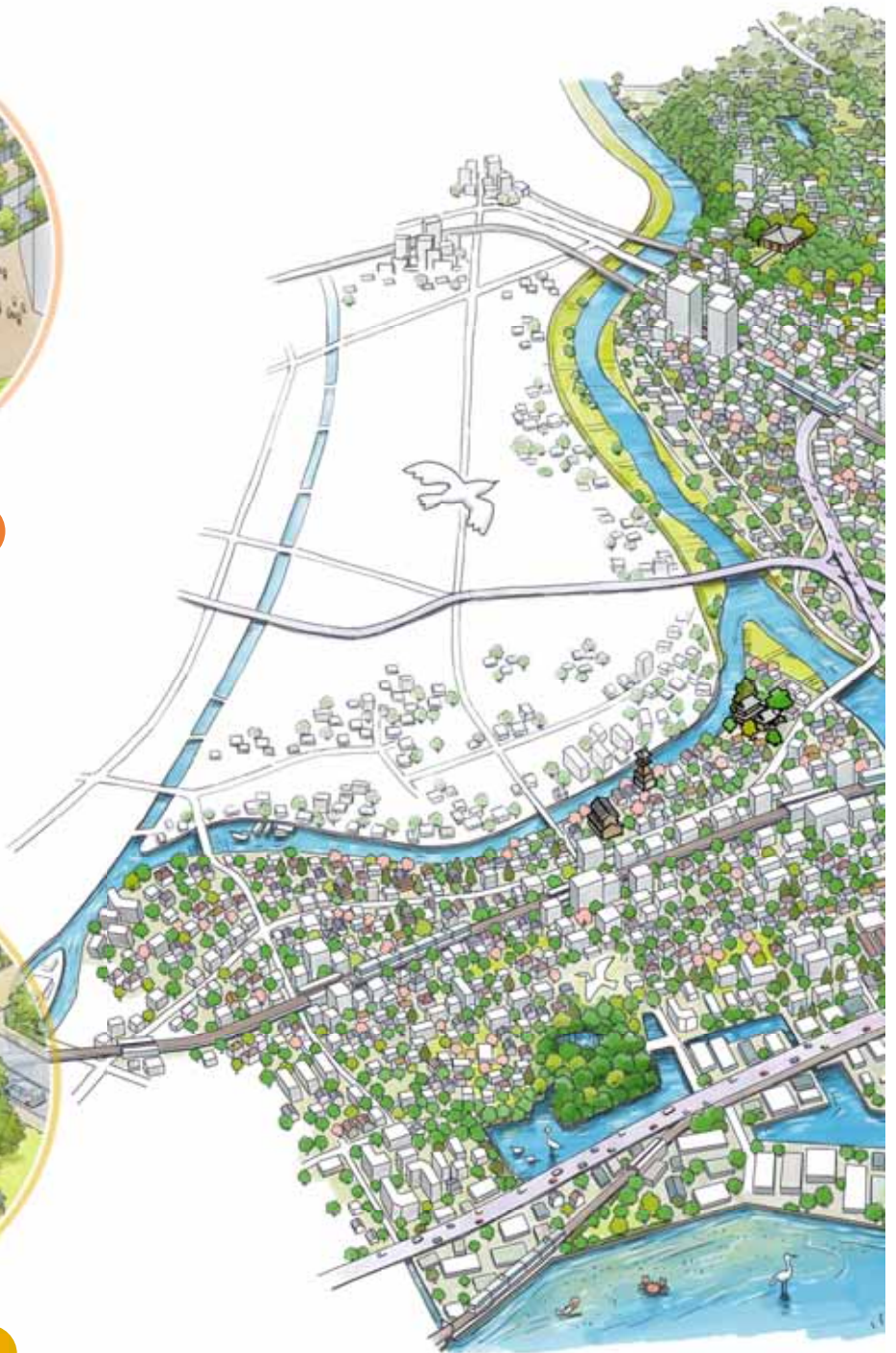
いのちを尊び 知性と希望を育み 環境と共生して  
和が つながるまち いちかわ  
～ 住み続けたいまちを次世代へ ～



都市拠点のイメージ

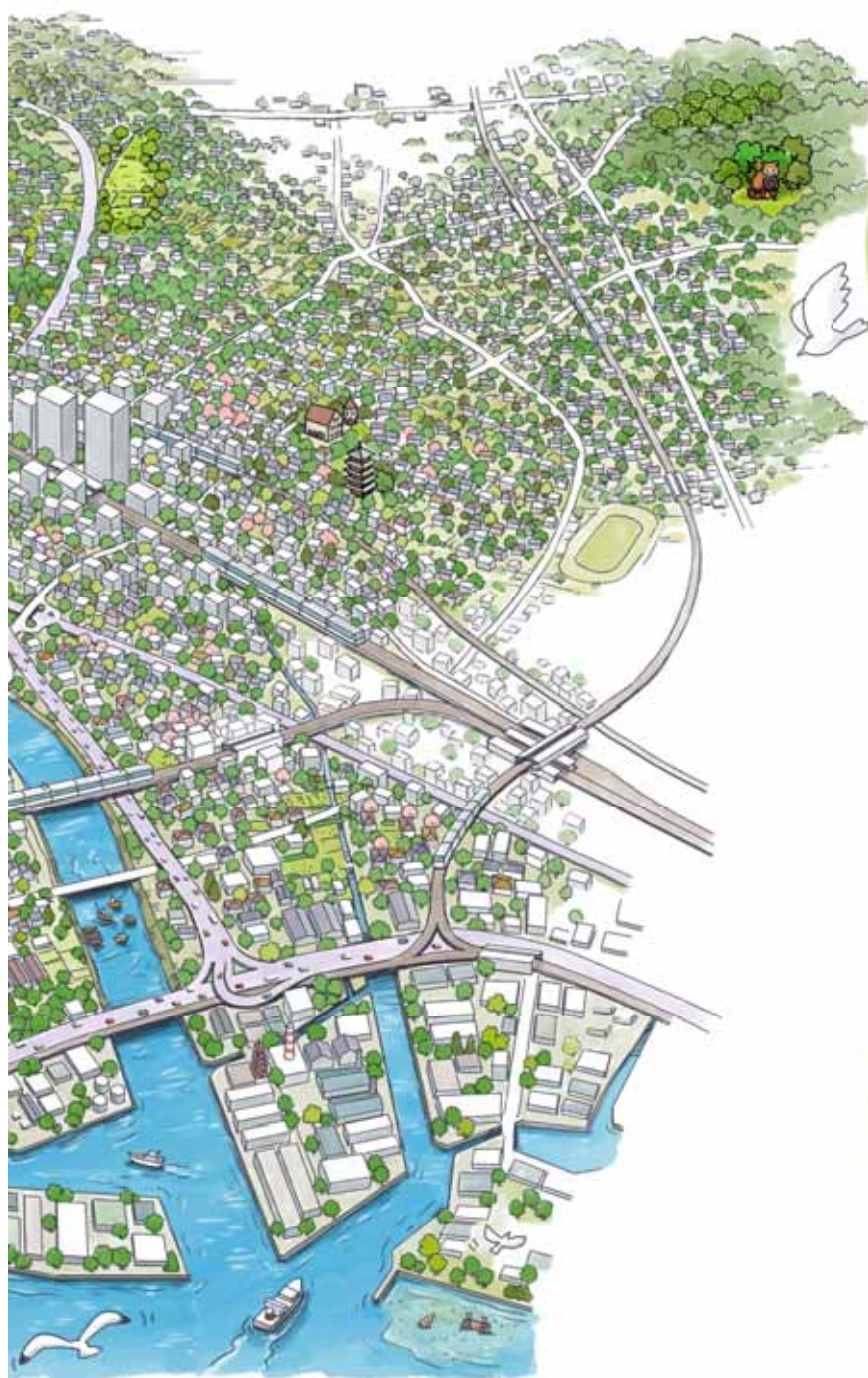


良好な住宅地のイメージ



### 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



緑の拠点のイメージ



水辺の拠点のイメージ

## 2 将来都市構造

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す。

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「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、ネットワークを強化することで、住みやすいまちづくりを進めます。



## [将来都市構造図の構成]

### 拠点

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核となる場所を拠点とします。

### 都市拠点

- ・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を支える中核となる場所です。
- ・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。

### 地域拠点・生活拠点

- ・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場所です。
- ・生活拠点は、地域住民の生活に密着したサービス機能を有し、移動等の利便性を支える場所です。
- ・地域住民が利用する鉄道駅周辺に配置します。

### 工業・流通拠点

- ・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。
- ・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まれる場所に配置します。

### 緑の拠点

- ・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。
- ・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。

### 水辺の拠点

- ・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、水と親しむ、環境学習の場としての機能を担い、市民生活の潤いと安全性を支える場所です。
- ・調節池を中心にその周辺を含めて配置します。

### 海辺の拠点

- ・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、レクリエーション機能を持つ場所です。
- ・三番瀬とともに市川塩浜駅周辺に配置します。

### 都市軸

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間を軸・ネットワークとします。

### 都市軸

- ・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空間です。
- ・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。

### 広域連携軸

- ・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活動を支える空間です。
- ・市内外の都市を結ぶ幹線道路を中心に配置します。

### 地域連携軸

- ・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、地域における生活や活動を支える空間です。
- ・市内の各拠点を結ぶ幹線道路を中心に配置します。

### 水と緑のネットワーク

- ・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、防災機能とともに、都市生活における潤いと安らぎを担う空間です。
- ・主要な道路及び河川とその周辺を含めて配置します。

— 序章 —  
— 第1章 —  
— 第2章 —  
  土地  
  市街地整備  
  道路・交通  
  水と緑・  
  景観  
  防災  
  環境  
— 第3章 —  
  北東部  
  北西部  
  中部  
  南部  
— 第4章 —  
— 資料編 —

# 第 2 章

---

全 体 構 想

# まちづくりの整備方針

まちづくりの整備方針は、「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に関する整備の方針を示すものであり、都市計画における基本的な指針として、今後、部門別の諸計画に反映されるものです。

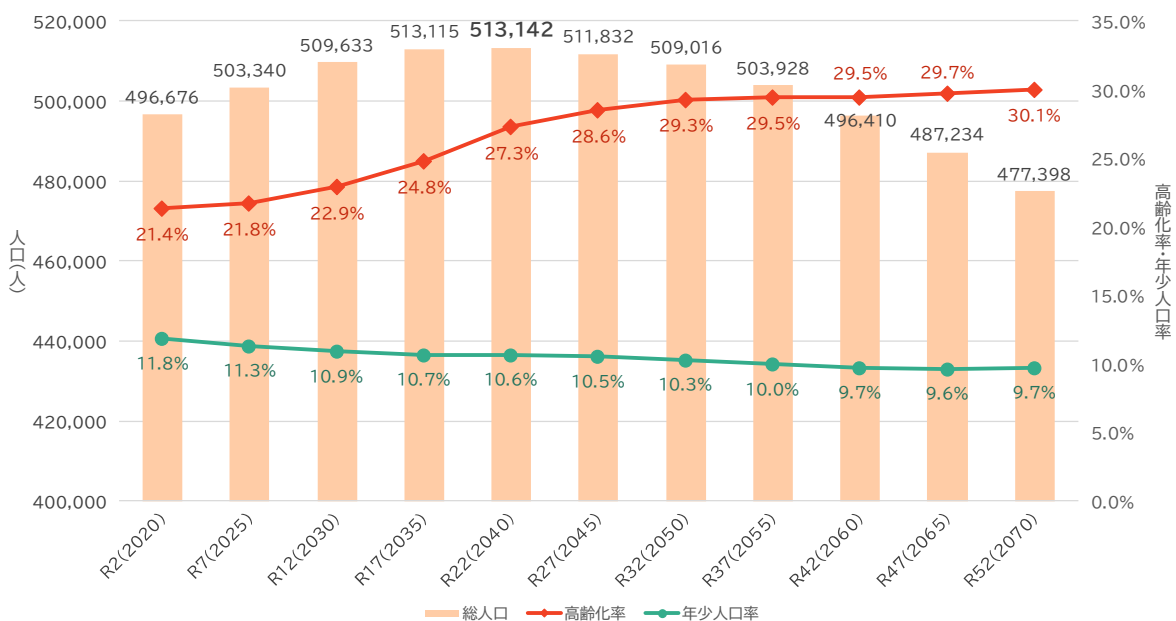
また、その内容は多岐にわたることから、「土地利用・市街地整備」「道路・交通」「水と緑・景観」「防災」「環境」の5つの分野に大別した上で、整備方針を示します。

## [ 人口 ]

本市の総人口は、令和6年3月時点で、494,095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。

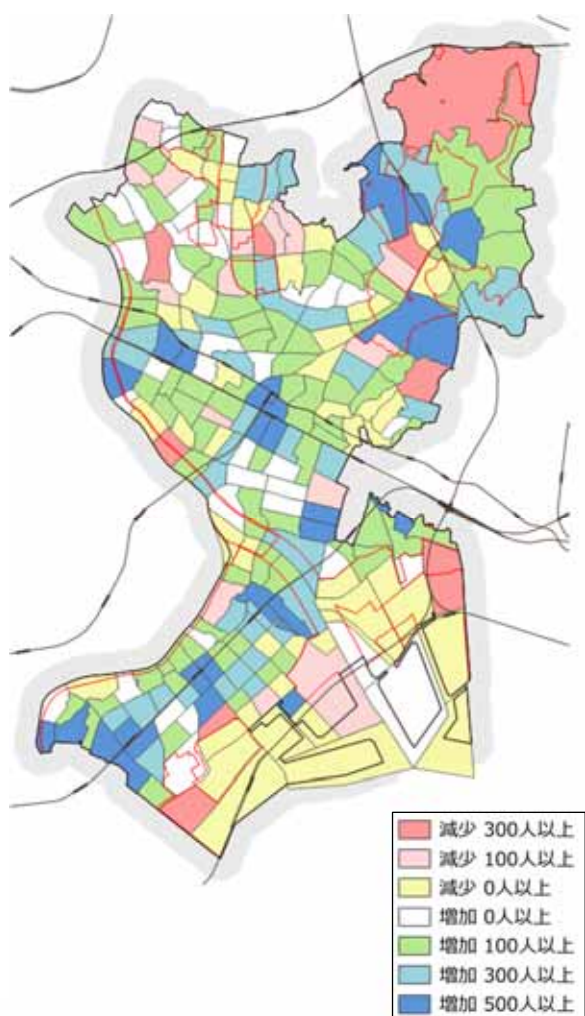
人口密度は約87.6人/ha、市街化区域に限ってみると、約120人/haと高い値であり、特に駅周辺における人口密度は高い状況です。(人口集中地区(DID)の基準となる人口密度が40人/ha)

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。

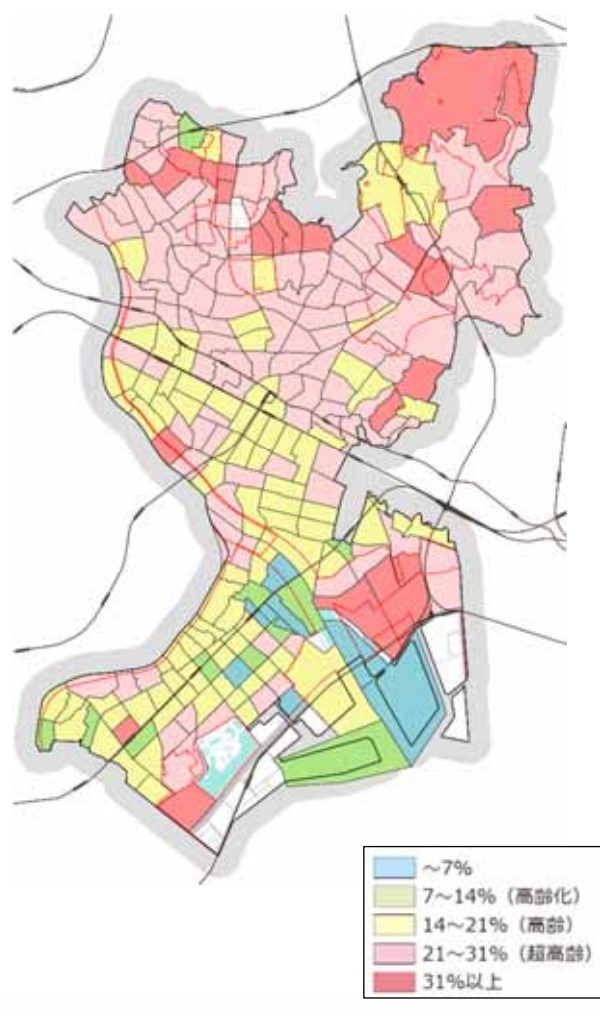


将来人口推計

出典：[R2] 国勢調査、[R7 以降] 市川市推計



町丁目別の人口変化  
出典：住民基本台帳（平成16年、令和6年）



町丁目別の高齢化率  
出典：住民基本台帳（令和6年3月末時点）

# A 土地利用・市街地整備

## 基本目標

### 都市と自然が共存し、便利で快適に暮らせる都市

市川市の多様な地域特性と豊かな自然環境を生かし、住宅地、商業・工業地、自然等の空間を適切に配置することで、**都市と自然が共存し、便利で快適に暮らせる都市**を形成します。

#### ■ 賑わい・活気ある商業地のイメージ

- ✓ 多様な機能が集積し、賑わい・活気あふれるまち
- ✓ オープンスペースやベンチが整備され、  
歩いて楽しく、居心地の良いまち
- ✓ バリアフリーやユニバーサルデザインに  
配慮された安全なまち
- ✓ 街路樹や壁面・屋上緑化による緑の潤いあるまち

#### ■ 良好な住環境を有した住宅地のイメージ

- ✓ 緑の潤いある閑静な住環境
- ✓ 身近に生活利便施設が存在する、  
歩いて暮らしやすい住環境
- ✓ 適度にゆとりある敷地からなる良好な住環境
- ✓ 建物や植栽が適切に手入れされた美しい住環境



賑わい・活気ある商業地のイメージ

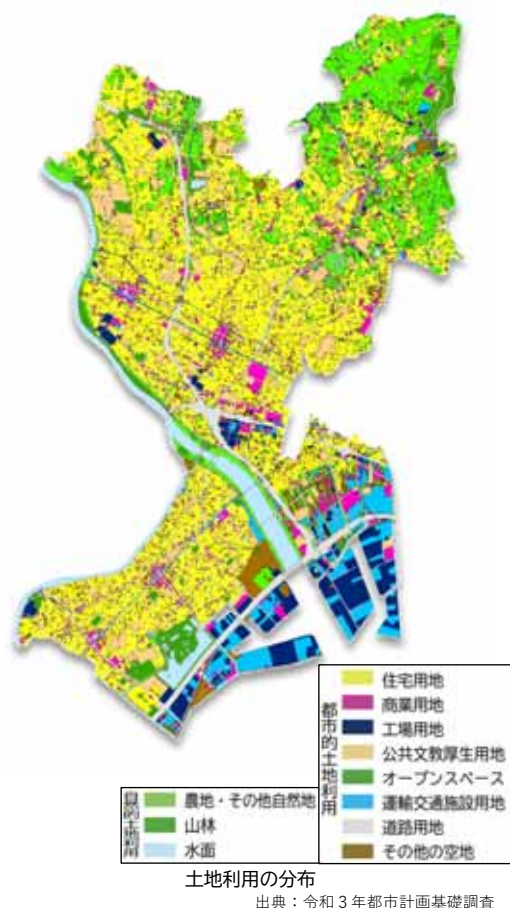
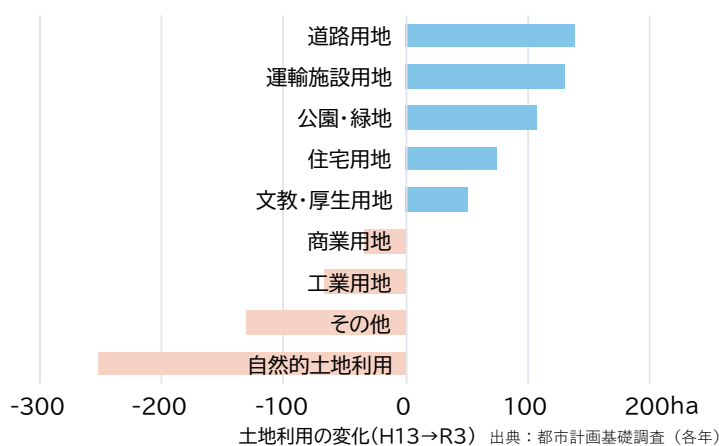
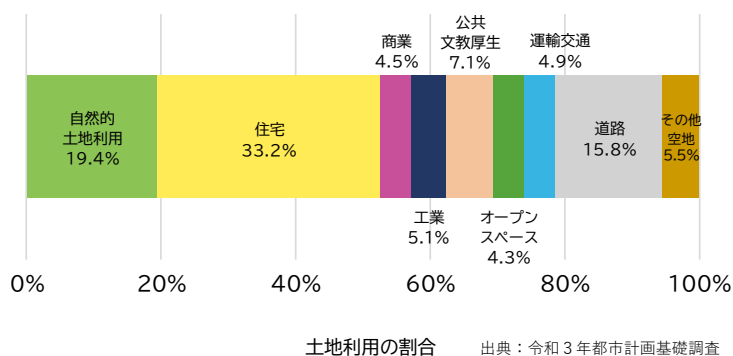


良好な住環境を有した住宅地のイメージ

## 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、水と緑に恵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。

## 〔 商業・業務地 〕

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、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。

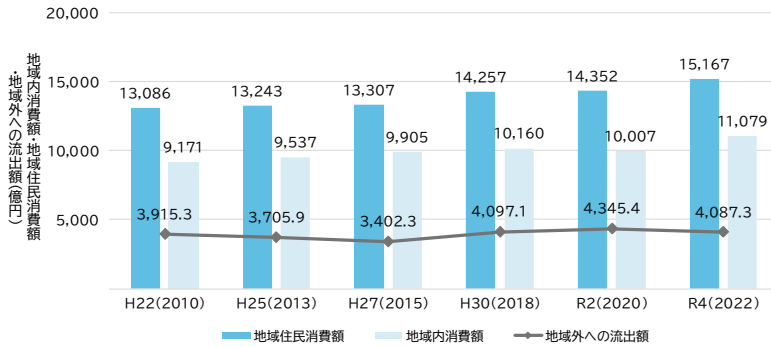
店舗等は、近年、駅周辺に指定された商業地域（中心市街地）で増加した一方で、それ以外の用途地域（住宅地など）では減少しました。また、本市は、近隣市と比較して市民の地元購買率が低く、市民の消費が市外に流出している現状があります。



本八幡駅周辺



行徳駅周辺



地域内消費額・地域住民消費額・地域外への流出額の推移

出典：「地域経済循環分析」（環境省、株式会社価値総合研究所）

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』を図ることが重要となります。

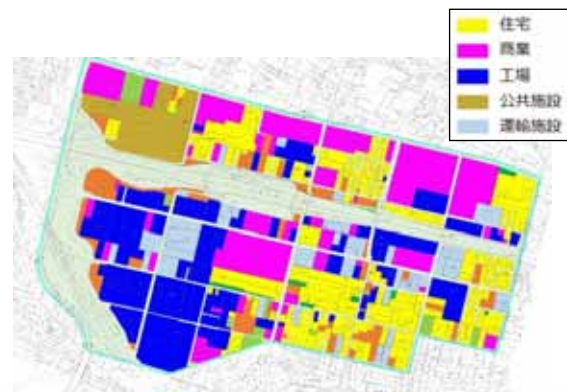
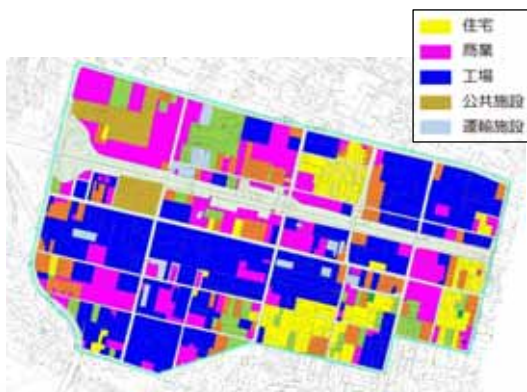
## 〔 工業地 〕

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す。また、臨海部の工業地では、広域交通網の充実が図られる中、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利用転換が進んでいます。

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・流通業務地の維持・形成』を図ることが重要となります。



田尻周辺



工業用地(田尻)の土地利用の変化

出典：都市計画基礎調査（平成13年、令和3年）

## 〔 自然的土地利用：水と緑の空間 〕

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辺環境が存在します。

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、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るなど、多様な役割を担う貴重な空間です。

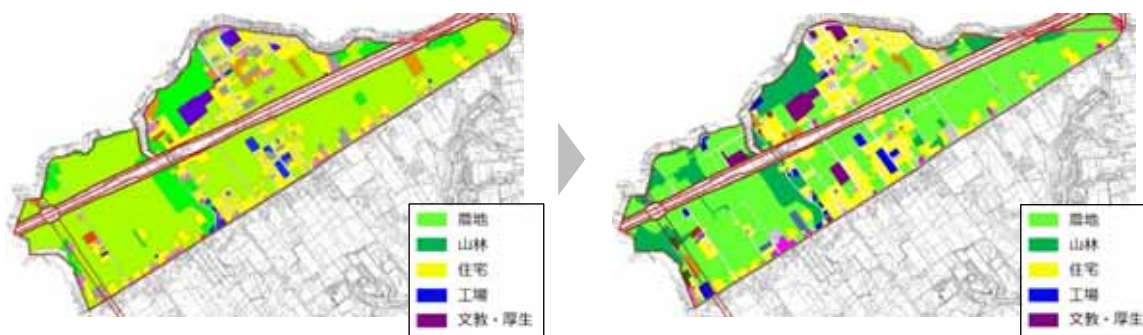
これらを踏まえ、豊かな暮らしや美しい景観・文化を育むため、『自然環境と共存する土地利用の誘導』を図ることが重要となります。

## 〔 市街化調整区域 〕

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、土地利用の混在化も見受けられます。

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、災害ハザードエリアにおけ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変化が生じることも予想されます。

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』を図ることが重要となります。

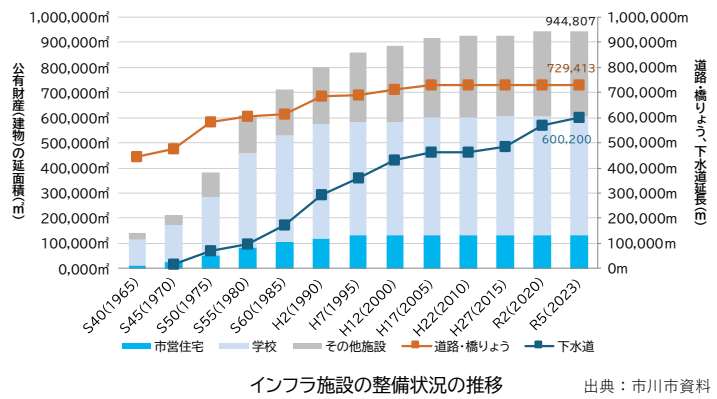


市街化調整区域(大町)の土地利用の変化

出典：都市計画基礎調査（平成13年、令和3年）

### [ 都市インフラ・市街地 ]

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、公共下水道（污水）普及率は、令和6年度末時点で約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、昭和40年代以降集中して整備を進めてきた既存インフラは、今後、老朽化が進むこととなります。また、公共下水道（雨水）は、令和6年度末時点における整備面積が約650haであり、全体計画面積に対する整備率は約12%となっています。



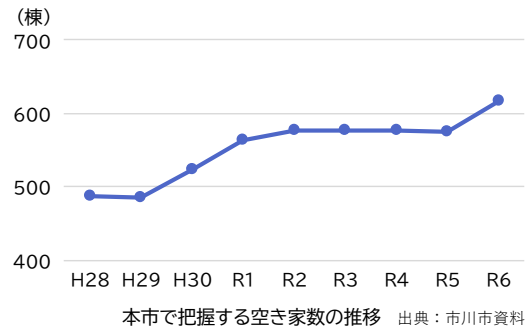
古くから市街地が形成されている八幡地区、市川地区など、老朽家屋や狭あい道路が多いといった理由などから、防災性等について課題を有する地区が存在します。また、行徳地区及び南行徳地区は、土地区画整理事業から約50年が経過し、老朽化が進む建物などが更新時期を迎えている状況です。

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性などを考慮した上で、『**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。

### [ 住まい・住環境 ]

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、環境問題や少子高齢化の進展といった状況も見られる中、住まいに求められるニーズも多様化しています。

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。



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良好な住環境の形成**』を図ることが重要となります。

## ■新たに取り入れる視点

### ①日常生活の利便性等の向上

- ・低層住宅地では、良好な住環境が形成されてきた一方、最寄りの店舗までの距離が遠い等の課題も見受けられることから、住環境及び生活利便性に配慮したまちづくりが求められています。
- ・人々の働き方について多様化が進んでおり、場所や方法に捉われない柔軟なワークスタイルに対応したまちづくりが求められています。

### ②将来的な人口減少等に配慮したまちづくり

- ・今後、人口減少局面への移行が想定される中、健全な自治体財政を保ちつつ、地域の活力を維持していくためには、市街地の無秩序な拡散を抑えることが重要となります。
- ・市街化調整区域においては、良好な環境の保全や災害リスク等を考慮の上、無秩序な市街化を抑制することが求められています。

### ③社会インフラ等の老朽化

- ・昭和40年代頃から集中的に整備が進められた公共施設、インフラ施設は、今後老朽化が進むことから、適切な維持管理・更新が求められています。
- ・管理不全な空き家や築40年を超える高経年マンションについても、周辺環境の悪化を防ぐために、適切な維持管理・更新が求められています。



小さな拠点形成のイメージ  
出典：「国土のグランドデザイン2050」国土交通省



管理不全な空き家のイメージ  
出典：政府広報オンライン（空き家のデメリット）を加工して作成

## 分野別整備方針

### 基本方針

- ▶ 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くことを目指します
- ▶ 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を進めます
- ▶ 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ます
- ▶ 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、安全性・快適性の高いまちづくりを進めます

上記の基本方針をもとに、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、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る市街地と住まいの形成**」を進めます。

### A-1 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

##### ①地域特性を生かした住宅地の形成

###### 低層住宅地

○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る低層を主とした住宅地の形成を図ります。

###### 低中層住宅地

○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中層を主とした住宅地の形成を図ります。

###### 中高層住宅地

○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図ります。  
○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層を主とした住宅地の形成を図ります。

##### 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化、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便性に配慮した土地利用を誘導します。



低層住宅地のまち並み(若宮)

### ③良好な住環境の維持・創出

- 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。

## [2] 商業・業務、文化等の都市活動を支える拠点・軸の形成

### ①賑わい・活気ある都市拠点の形成

- 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。
- 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・広場等）の確保などにより、防災性の向上と魅力ある都市空間の形成を図ります。
- 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な都市空間の形成を図ります。



市川駅周辺

### ②地域拠点等における商業・業務機能等の維持・充実

- 地域拠点（市川大野駅、北国分駅、原木中山駅、妙典駅等）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・充実を図ります。
- 生活拠点（松飛台駅等）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。

### ③幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

- 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どに配慮した都市空間の形成を図ります。

## [3] 産業を支える工業・流通業務地の維持・形成

- 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。
- 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の操業環境の維持を図ります。
- その他の工業地域（市川南、大洲、広尾、島尻等）においては、周辺の住環境に配慮しつつ、操業環境の維持を図ります。
- 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、土地利用状況に応じた用途地域への変更を検討します。



工業地域と外環道路

## [4] 自然環境と共存する土地利用の誘導

### ① 緑地・農地等を生かした土地利用

○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、住環境と自然環境が共存する土地利用を図ります。

### ② 水辺環境を生かした土地利用

○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。



大柏川第一調節池緑地

## [5] 市街化調整区域の適切な土地利用の誘導

### ① 良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制

○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。

○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。

○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、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。

○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、開発行為の制限などを行い、安全性を確保します。



塩浜親水事業



梨畑の風景

### ② 周辺と調和した土地利用の検討

○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、都市基盤整備と合わせて、周辺と調和した土地利用を検討します。

## [6] 防災性・都市機能に優れた市街地の整備

### ① 快適な日常生活を支える都市基盤の整備と維持管理

- 生活環境や防災性の向上を図るため、道路や下水道などのインフラ整備を計画的に進めるとともに、適切な維持管理・更新を図ります。
- 公共施設については、老朽化の状況、市民ニーズ、人口動態等を踏まえ、長期的な展望に立ち、適切な維持管理・建替え等を図ります。



市川八幡市民交流館ニコット

### ② 防災性に優れた市街地の整備

- 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、市川南、大洲、総武本線以南地区等）では、建物の建替え等と合わせた耐震化・不燃化や広場・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。
- 狭あい道路が多く空地が不足している地区（総武本線以北地区等）では、道路等の整備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、防災性の向上を図ります。
- 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合わせた耐震化・不燃化により、防災性の向上を図ります。

### ③ 都市機能向上に向けた市街地の整備

- 都市拠点である本八幡駅、市川駅、行徳駅周辺は、道路等の都市基盤整備に伴う立地ポテ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の整備を進めます。
- 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。

## [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

### ①社会変化に対応した住まい・住環境の形成

- 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、防災性の向上等に対応した良好な住まい・住環境の形成を図ります。
- 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・住環境の形成を図ります。

### ②空き家・高経年マンション等に係る対策の推進

- 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。
- 防災面・景観面等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を促すとともに、老朽化が進むマンションや団地について、多様なライフスタイルやニーズを受け止めるストックとしての再生や建替え等に係る対策を進めます。

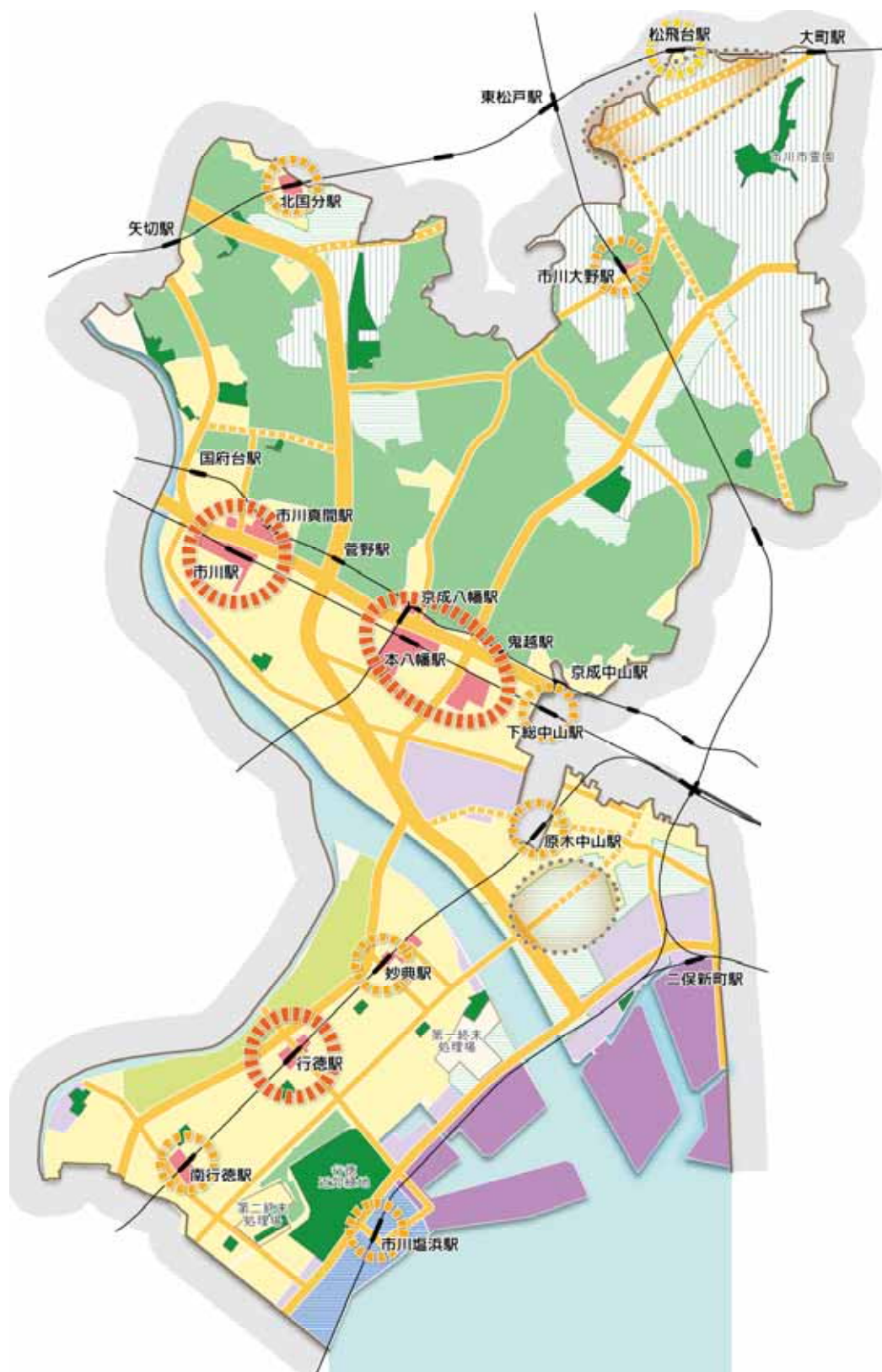
### ③良好な住環境の維持・形成

- 宅地開発に関する条例や地区計画等の活用を通じて、用途混在の解消、既存緑地の保全や民有地内の緑化促進、美しい景観の形成等を図ります。
- 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地利用の転換時においては、周辺地域への配慮がなされた開発計画等の適切な誘導を図ります。
- 居住者等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、防犯性に配慮したまちづくりを進めます。



景観協定を活用した住宅地(菅野)のまち並み

[ 土地利用・市街地整備の方針図 ]



[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・流通業務地の維持・形成	[4] 自然環境と共存する土地利用の誘導	[5] 市街地調整区域の適切な土地利用の誘導
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 低層住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9ACD32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 低中層住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 中高層住宅地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed orange; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 都市拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed yellow; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 地域拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> 生活拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> 商業・業務地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> 沿道空間の形成 (規畫未整備区域)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #E0E0E0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業・流通業務地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 臨海部工業地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 多様な機能を持つ地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 主な都市公園・都市緑地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> 良好な環境を保全する地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> 周辺市街地との調和に配慮した土地利用を図る地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> 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</li> </ul>

# B 道路・交通

## 基本目標

### 誰もが安全で快適に移動・交流できる活気あふれる都市

利便性の高い公共交通・道路網の形成や、次世代技術の活用などによる道路交通の脱炭素化を目指し、誰もが安全で快適に移動・交流できる活気あふれる都市を形成します。

- 安全で快適に移動・交流できる道路空間のイメージ
  - ✓ 多様な公共交通が切れ目なくつながる、快適な移動環境
  - ✓ 歩行者・自転車・車が分離され、誰もが安全に移動できる道路空間
  - ✓ 街路樹・植栽帯・壁面緑化が生み出す、木陰の潤いある道路空間
  - ✓ 歩道整備、無電柱化等による居心地が良い道路空間

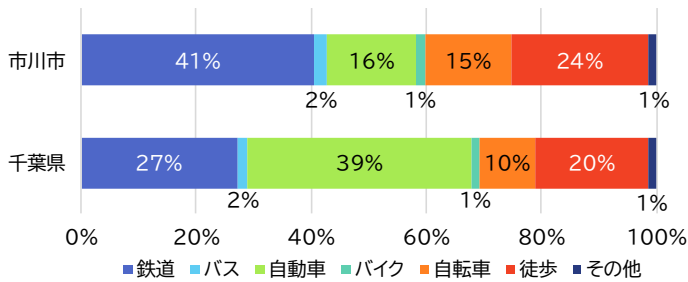


安全で快適に移動・交流できる道路空間のイメージ

## 現状と課題

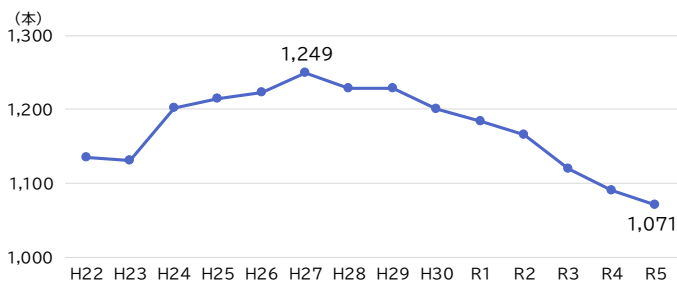
### [ 公共交通 ]

市内には、鉄道が7路線16駅整備されているほか、民間路線バスやコミュニティバスが運行されています。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%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。

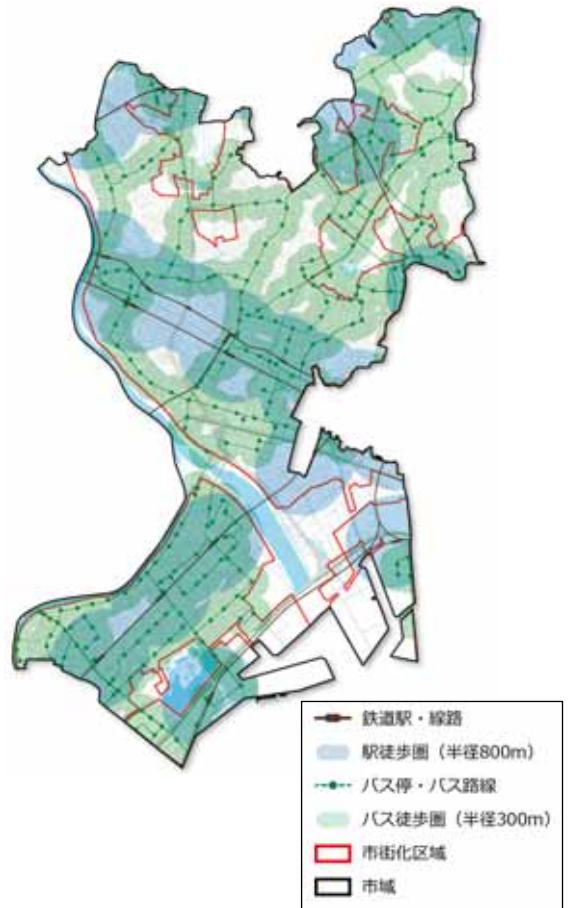


代表交通手段分担率 出典：平成30年パーソントリップ調査

公共交通利用可能圏域（駅から800m、バス停から300m）は、市街化区域の大部分をカバーしており、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、運転手・乗務員不足等を背景に、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す。



路線バスの1日平均運行本数の推移 出典：市川市資料



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さらなる普及が予想されます。

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

### [ 道路ネットワーク ]

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、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。

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未満の狭い道路が存在し、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。

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、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。

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『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』『地域の円滑な交通を実現する道路網の整備』が重要となります。

### [カーボンニュートラルの実現：道路交通の脱炭素化]

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」「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。



4m未満道路の分布状況

## ■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。



ウォーカブルのイメージ

出典：国土交通省資料

### ②DX・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、総合的な取組みが求められています。



自動運転導入を見据えた街路空間のイメージ

出典：国土交通省資料

### 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求められています。
- ・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。

## 分野別整備方針

### 基本方針

- ▶ 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、高齢者を含む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
- ▶ 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、道路や歩道の整備を進めます
- ▶ 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図ります

上記の基本方針をもとに、鉄道やバスといった公共交通の利便性の維持・向上や新たな移動手段の検討など「誰もが円滑に移動できる交通体系の形成」、安全で快適な道路空間の創出や道路ネットワークの整備など「市民生活を支える道路・道路空間の形成」を進めるとともに、次世代自動車の普及や公共交通の利用促進など「道路・交通の脱炭素化」を進めます。

### B-1 誰もが円滑に移動できる交通体系の形成

#### [1] 既存公共交通の利便性・快適性の維持・向上

- 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。
- 利用者の安全性・快適性を高めるために、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した施設整備を促進します。
- 運行情報等の提供に関するサービス向上を促進します。
- 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。
- 公共交通不便地域などにおいて拠点と地域との連絡性を確保するコミュニティバスについては、既存バス路線の動向や、DX 等による新たなサービスの可能性を踏まえつつ、運行頻度やルートの見直しなどを進めます。



市川市コミュニティバス

#### [2] 新たな移動手段の導入

- デマンド型乗合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や公共交通不便地域の状況等を踏まえながら、検討を進めます。

## B-2 市民生活を支える道路・道路空間の形成

### [3] 安全で快適な道路空間の創出

#### ① 駅周辺のウォークアブルなまちなかづくり

○駅周辺では、無電柱化、バリアフリー化、駐車場等の適正配置、放置自転車対策、官民連携による沿道と路上の一体的な活用等により、安全で居心地が良く歩きたくなる道路空間づくりを進めます。



無電柱化のイメージ

#### 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、部分的な待機スペースの整備、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、自転車走行空間の整備を進めます。



自転車走行空間の整備

#### 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

○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。



外環道路

## [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。



江戸川架橋(妙典橋)

## 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り組みを進めます。

### 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。

○自転車が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、シェアサイクルの充実を図ります。

### ③道路空間の緑化

○ヒートアイランド現象の抑制や、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間の緑化及びその適切な維持管理を図ります。

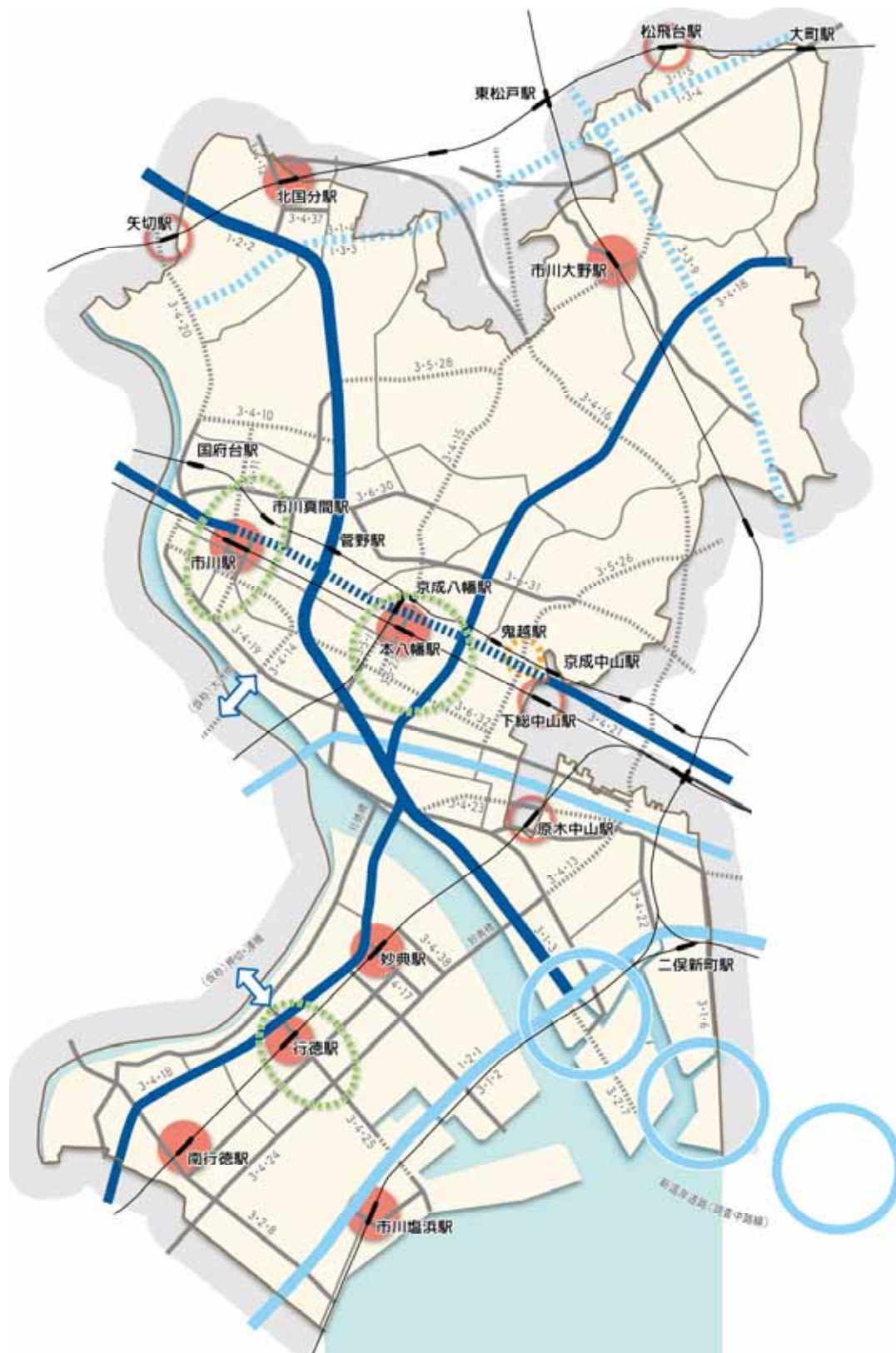


次世代交通や自転車等を中心とした交通システムのイメージ  
出典：「2040、道路の景色が変わる ～人々の幸せにつながる道路～」国土交通省



シェアサイクルステーション

[道路・交通の方針図]



- |  |   |                                 |
|--|---|---------------------------------|
| <p>[1] 既存公共交通の利便性・快適性の維持・向上<br/>[2] 新たな移動手段の導入</p>                 | <p>[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<br/>[5] 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備</p>   | <p>快速な道路空間の創出<br/>(ウォークアブル)</p> |
| <p>● 交通拠点における交通環境の改善<br/>○ 近隣市との連携による交通環境の向上<br/>○ 京成本線と道路の立体化</p> | <p>■ 市域を東西・南北に連絡し骨格となる道路網の整備<br/>■ 広域的連絡機能を強化する道路網の整備<br/>■ 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備<br/>— 都市幹線道路(国道、県道、一級市道、都市計画道路)<br/>— 地域幹線道路(二級市道等)</p> | <p>⇄ 江戸川架橋の整備</p>               |



# C 水と緑・景観

## 基本目標

### 水・緑・文化が織りなす魅力あふれる安らぎの都市

豊かな自然環境の保全・活用や、市民活動の拠点となる公園等の整備・維持管理、地域特性を生かした景観を保全し、**水・緑・文化が織りなす魅力あふれる安らぎの都市**を形成します。

#### ■ 水や緑を身近に感じられる都市のイメージ

- ✓ 豊かな緑と水辺が保全され、様々な生物が生息・生育する自然空間
- ✓ 木々が作り出す木陰やパーゴラにより、心地よく過ごせる公園・緑地
- ✓ 散策路、親水テラスなどが整備され、多様な過ごし方ができる公園・緑地
- ✓ 歴史的なまち並みや寺社などと調和した、風情ある景観

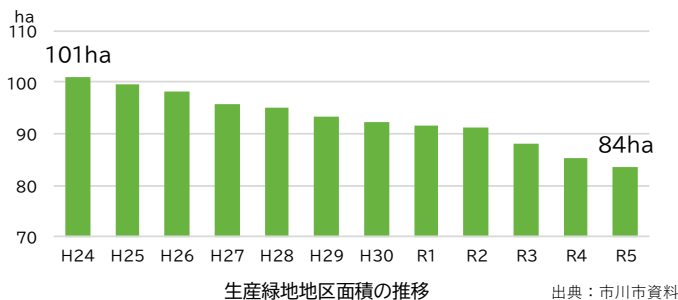


水や緑を身近に感じられる都市のイメージ

## 現状と課題

### [ 自然環境 ～水辺や緑の空間～ ]

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年度末時点で約101ha存在していたものが、令和5年度末時点で約84haまで減少しています。



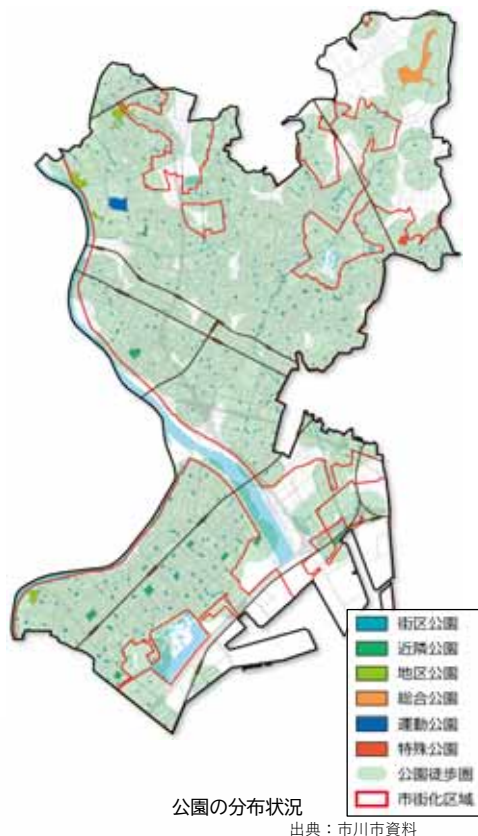
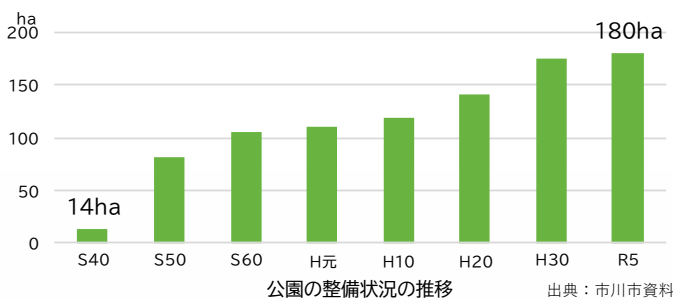
市内には、江戸川、真間川、大柏川などの河川、三番瀬、じゅん菜池といった水辺空間が存在し、潤いと安らぎの場、学習の場、美しい景観を構成する要素として重要な役割を果たしています。また、本市では、このような水辺の魅力を生かしたまちづくりの一環として、親水テラス、展望デッキ、調節池緑地などの親水空間を整備してきました。

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』『水辺空間の保全・活用』を図ることが重要となります。

### [ 公園等 ]

都市公園は令和5年度末時点で、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3.64㎡であり、市が標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。

昭和40年代以降集中して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おいて、公園施設に求められるニーズも多様化しています。



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。

## [ 景観 ]

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、社寺林といった地域を特徴づける自然景観も存在しています。

「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度、景観協定などを活用した景観形成を進めています。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「まち並みの綺麗さ」に関する市民の満足度は低い値になっています。

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。



景観ゾーン区分 出典：市川市景観計画

## ■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ます。
- ・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。



グリーンインフラの将来イメージ  
出典：グリーンインフラ実践ガイド（国土交通省）

### 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みが進められています。
- ・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。



Park-PFI 制度のイメージ  
出典：国土交通省資料

### 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ます。
- ・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。

## 分野別整備方針

### 基本方針

- ▶ 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
- ▶ 公園不足地域の存在、一人当たりの公園面積の小ささなどを踏まえ、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きます
- ▶ 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す

上記の基本方針をもとに、良好な景観形成、防災、レクリエーション等、多面的な機能を有する「**自然環境の保全と活用**」、多様な公園の整備や維持管理、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成**」を進めます。

### C-1 自然環境の保全と活用

#### [1] 緑地・農地等の保全・活用

- 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。
- 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、指定解除の手続きがあった場合には、公園や市民農園等としての活用を検討します。
- 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。
- 葛飾八幡宮、中山法華経寺の社寺林や市街地のクロマツ等、歴史や個性ある緑は、市民の共有の財産として保全を図ります。
- 内陸性湿地である行徳近郊緑地の保全・活用を図ります。



大町公園



三番瀬

#### [2] 水辺空間の保全・活用

- 江戸川、真間川、大柏川等の河川は、自然環境の保護に配慮しつつ、水や自然に親しめる空間として保全・活用を図ります。
- 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エーション機能の形成を検討します。
- 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空間の創出を図ります。
- 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保全・活用を図ります。



水辺活用のイメージ(いちかわ水辺クルーズ)

## 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「水辺や緑の拠点」の形成

- レクリエーション機能、環境学習機能、防災機能等を備えた「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等と連携を図りつつ、水辺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。



公園等の暑熱対策(駅前公園)

#### 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等の整備を進めます。



防災機能の充実(大洲防災公園)

#### ③既存公園の再整備と維持管理

- 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については、そ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。



ガーデニングボランティア

### [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。

○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、良好な景観形成を図ります。



景観協定を活用した住宅地(大和田)のまち並み

#### 住宅地

○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ての景観形成を図ります。



夜間景観の演出

#### 駅前商業地

○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、まちの顔となる良好な景観形成を図ります。

○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。

#### 工業地

○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。

#### 幹線道路沿い

○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に配慮した景観形成を図ります。

#### ②質の高い公共空間の景観誘導

○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、質の高い景観形成を図ります。

## [6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成

○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、良好な景観形成を進めるとともに、文化に触れ、交流を図る場などとして活用します。

### 自然、特徴的な緑が残る地区

○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・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。

○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観形成を図ります。

### 寺社周辺、歴史的まち並みが残る地区

○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観形成を図ります。

○文人の旧宅、水田耕作の名残である内匠堀などの地域資源を生かした景観形成を図ります。



歴史文化を生かした景観形成(旧浅子神輿店舗)

[ 水と緑・景観の方針図 ]



- |  |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
| [1] 緑地・農地等の保全・活用<br>[2] 水辺空間の保全・活用   | [3] 多様な公園の整備・適切な維持管理  | [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   | [5] 周辺と調和する美しいまち並み景観の形成  | [6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 水辺の拠点</li> <li>○ 海辺の拠点</li> <li>▨ 風致地区の維持</li> <li>▨ 農業振興地域 (良好な農地の保全)</li> <li>▨ 斜面緑地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 緑の拠点</li> <li>■ 主な都市公園・都市緑地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 水と緑のネットワーク形成</li> <li>— 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 魅力ある駅前・商業地の景観形成</li> <li>○ 良好な臨海工業地の景観形成</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ クロマツや寺社等を生かした景観形成</li> <li>▨ 行徳街道沿いの寺社等を生かした景観形成</li> </ul> |

# D 防災

## 基本目標

### 災害に強く、安心して住み続けられる強靱な都市

市内の建物やインフラの強靱化、防災・減災対策の推進及び復興事前準備の取組など、**災害に強く、安心して住み続けられる強靱な都市**を形成します。

- 災害に強い安心して住み続けられる都市のイメージ
  - ✓延焼遮断帯により、火災が広がりにくいまち
  - ✓高規格堤防、崖地の崩壊対策などによる災害に強いまち
  - ✓避難場所や避難経路が確保され、安全に避難できるまち
  - ✓エネルギーを自立的に確保できるまち



災害に強い都市のイメージ

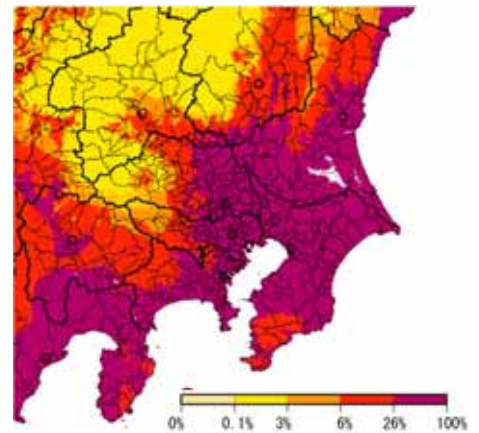
## 現状と課題

### [ 大規模災害の可能性 ]

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)

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

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。

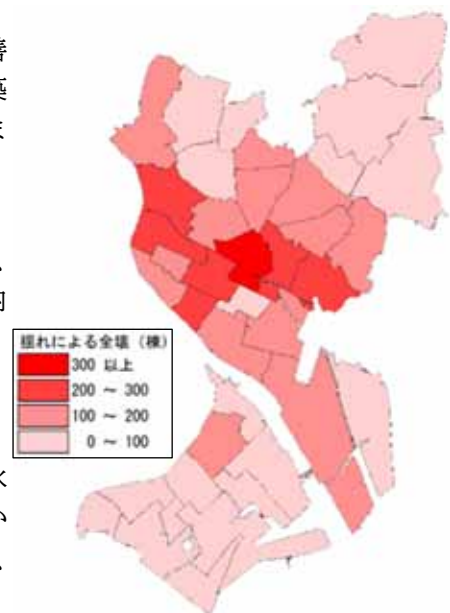


今後30年以内に震度6以上の揺れに見舞われる確率

### [ 震災 ]

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います。

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、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。



揺れによる建物被害想定

### [ 水害 ]

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、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が点在しています。

土砂災害警戒区域	うち土砂災害特別警戒区域
148箇所	122箇所

土砂災害警戒区域等の指定状況(令和8年2月時点)

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』が重要となります。



江戸川水害ハザードマップ

## [ 復旧・復興への備え ]

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」を策定しています。

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。

### ■新たに取り入れる視点

#### ①頻発化・激甚化する自然災害への対応

- ・頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制や流域に住む全ての人が協働で取り組む「流域治水」等、安全なまちづくりのための総合的な対策が求められています。

#### ②平時における事前復興まちづくり

- ・災害時において、早急に日常生活を取り戻すとともに、より災害に強く、活力ある都市を再建する、レジリエント（強靱）なまちづくりが求められています。
- ・防災・減災対策と並行して、事前に被災後の復興まちづくりを考えながら準備しておく「復興事前準備」の取組みが重要となっています。



災害ハザードエリアにおける開発抑制のイメージ

出典：国土交通省資料



流域治水のイメージ

出典：「流域治水の取組」国土交通省

## 分野別整備方針

### 基本方針

- ▶ 建物やライフラインの被害想定、災害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
- ▶ 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・復興に向けた取組みを進めます

上記の基本方針をもとに、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**」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**」を進めます。

### D-1 防災・減災対策の推進

#### [1] 地震や火災に強いまちづくり

##### ①耐震性等の向上

- 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、耐震性の向上を図ります。
- 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。



耐震改修の実施

##### ②屋外空間の安全性向上

- 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。
- 木造住宅が密集する地区等においては、火災の延焼抑制に寄与し、また、避難機能等を有する広場・空地等を確保し、市街地の安全性向上を図ります。
- 無電柱化、危険なコンクリートブロック塀の撤去等、地震発生時における屋外空間の安全性向上に向けた取組みを進めます。

##### ③液状化対策

- 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。

## [2] 水害や土砂災害に強いまちづくり

### ①治水・浸水対策

- 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、江戸川沿いの高規格堤防事業や旧江戸川護岸の耐震化対策等により、治水安全度の向上を図ります。
- 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ため、公共下水道（雨水）やポンプ場などの整備を進めます。
- 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。



自然環境に配慮した河川改修

### ②土砂災害対策

- 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、崖地の崩壊などを防止するための安全対策を進めます。



土砂災害対策のイメージ

### ③高潮・津波対策

- 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・津波対策を進めます。

### ④災害ハザードエリアでの開発抑制

- 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、開発行為の制限などを行い、安全性の確保を図ります。

## [3] 災害時における避難所・避難場所等の確保

- 防災拠点や避難所・避難場所等となる公共施設や公園等を確保するとともに、建替え・改修などにより必要とされる機能の確保を図ります。
- 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・改善を図ります。
- 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。

## D-2 迅速な復旧・復興に向けた取組みの実施

### [4] ライフラインの強靱化

#### ①円滑な輸送手段の確保

- 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。
- 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。

#### ②自立分散型エネルギー設備の充実

- 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するなど、自立分散型エネルギー設備の整備を進めます。

#### ③既存施設の適切な維持管理・更新

- 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・消防施設などの公共施設について、適切な維持管理・更新を図ります。



無電柱化のイメージ

### [5] 復興事前準備の推進

- 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、復興計画の作成に向けた検討を進めます。
- 生産緑地や市街化調整区域内の農地等のオープンスペースを事前に把握するとともに、災害時には、所有者の協力を得ながら、仮設住宅建設用地、救援・復旧活動の拠点、資機材の保管場所等として活用できるよう、平常時から準備を進めます。

[ 防災の方針図 ]

一 序章 一 第一章 一 第二章 一 第三章 一 第四章 一 資料編

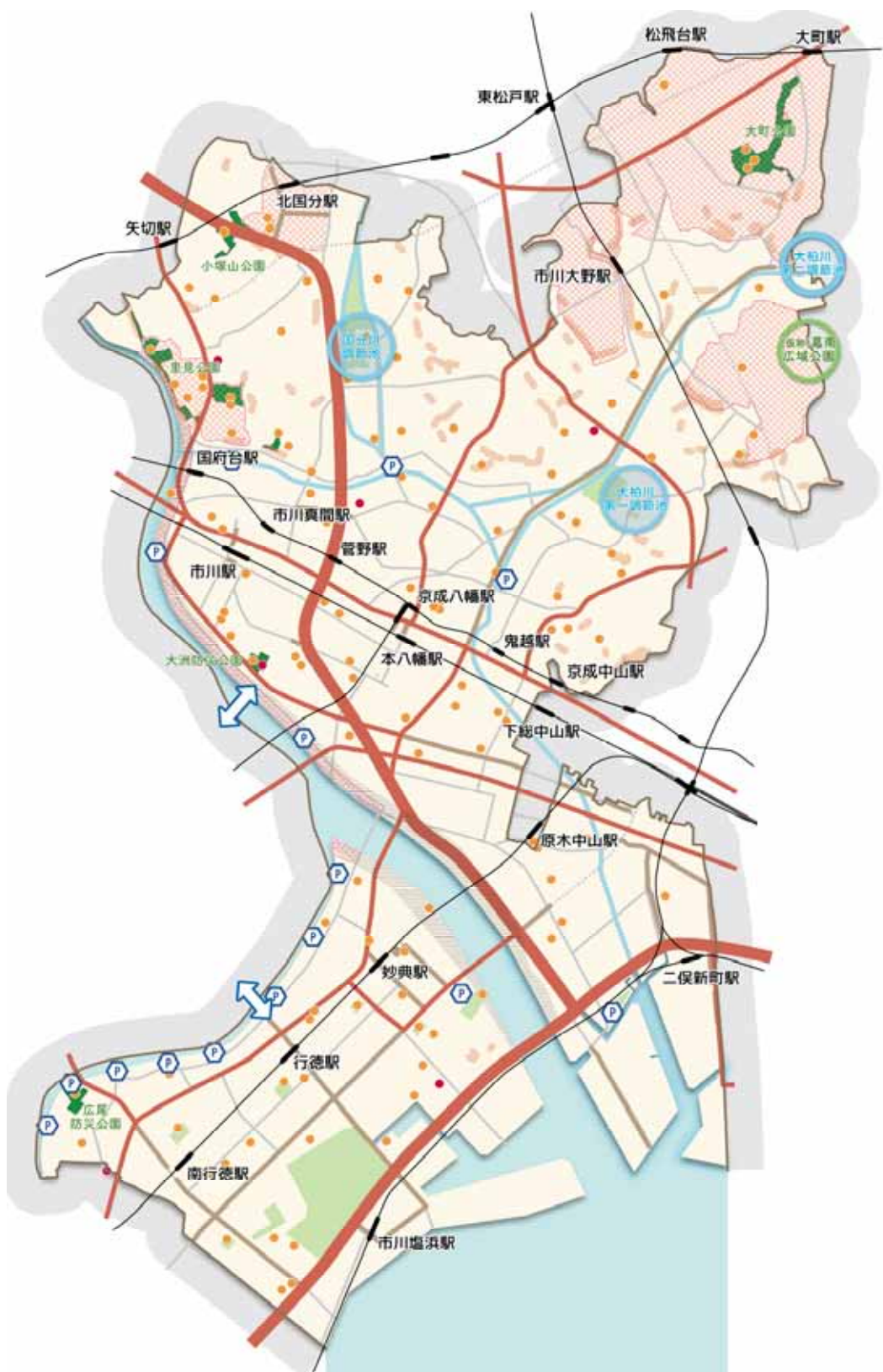
第二章

土地利用  
道路・交通  
水と緑

防災  
環境

第三章 北東部  
北西部  
中部  
南部

第四章 資料編



[1] 地震や火災に強いまちづくり	[2] 水害や土砂災害に強いまちづくり	[3] 災害時における避難場所等の確保	[4] ライフラインの強靱化 [5] 復興事前準備の推進
<ul style="list-style-type: none"> <li>【幅員15m以上の都市計画道路】 延焼遮断帯の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>調節池</li> <li>主なポンプ場</li> <li>土砂災害特別警戒区域(主な箇所)</li> <li>高規格堤防予定区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域避難場所 避難所・避難場所等 (主な箇所)</li> <li>医療救護所</li> <li>防災公園等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主な緊急輸送道路</li> <li>江戸川による分断を 解消する架橋の整備</li> </ul>



# E 環境

## 基本目標

### 都市と自然がともに発展する持続可能な都市

カーボンニュートラルの実現に向けた取組や、良好な自然環境・生活環境の保全により、**都市と自然がともに発展する持続可能な都市**を形成します。

#### ■ 環境に配慮された都市のイメージ

- ✓ 緑と水が織りなす豊かな自然が感じられる都市環境
- ✓ 多様な生物が生息し、人と自然が寄り添う豊かな生態系
- ✓ 屋上・壁面緑化や建築物の省エネ化などによる、環境に配慮されたまち
- ✓ 次世代技術を活用し、環境に配慮された交通システム



環境に配慮された都市のイメージ

## 現状と課題

### [ 地球環境 ]

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は、ますます深刻なものとなることが懸念されます。

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%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、様々な要因で変動しつつも、平成25年度からは減少傾向にあります。

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推進』を図ることが重要となります。

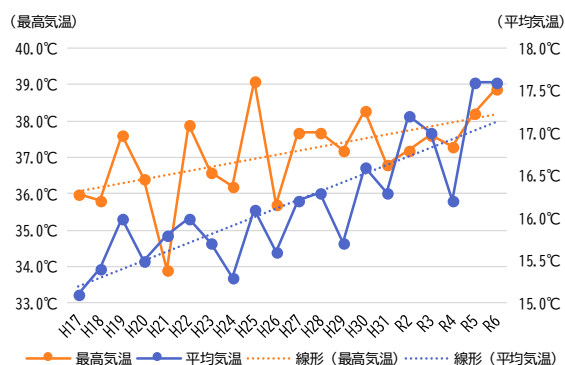
### [ 自然環境・生活環境 ]

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。

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みが進められています。

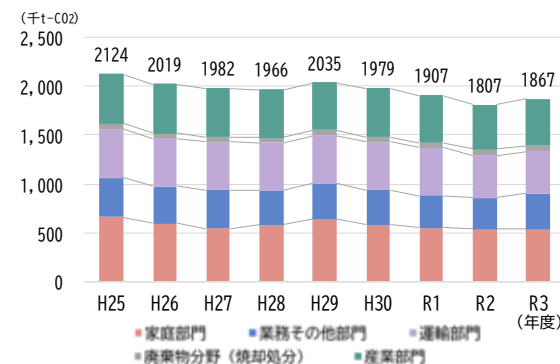
また、大気環境や河川の水環境は、改善傾向にあり、概ね全ての項目で環境基準を達成している状況です。一方、住工混在による相互環境の悪化や、都市の過密化などに伴う生活騒音などの問題が見受けられるほか、令和6年に実施した市民アンケートの結果において、河川の水質改善に関するニーズは、北部や中部において比較的多くあります。

これらを踏まえ、『自然環境と生物多様性の保全・再生』や『良好な生活環境の形成』を図ることが重要となります。



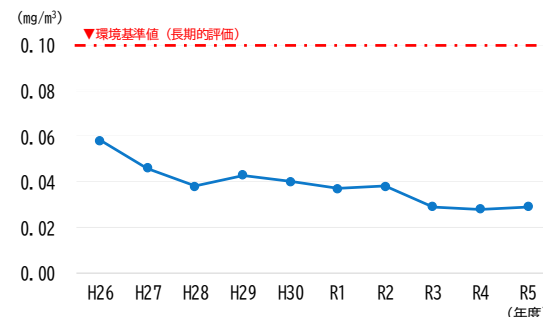
市川市の平均気温及び最高気温の推移

出典：市川市資料



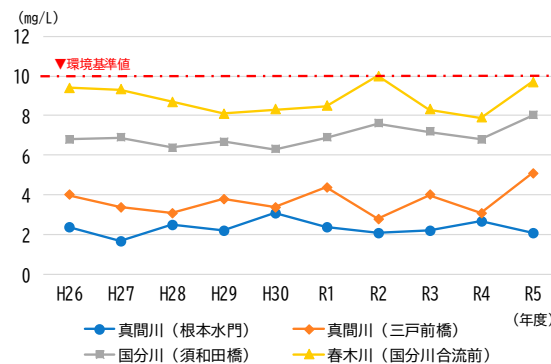
二酸化炭素排出量の推移

出典：市川市資料



浮遊粒子状物質(SPM)の日常平均値の2%除外値の推移(本八幡局)

出典：市川市資料



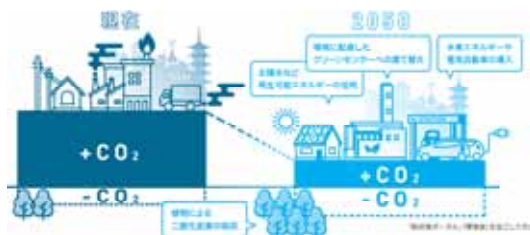
河川のBOD(75%値)の推移

出典：市川市資料

## ■新たに取り入れる視点

### ①持続可能な脱炭素社会の構築(カーボンニュートラル)

- ・本市では、令和5年度を「カーボンニュートラル元年」とし、脱炭素化に向けた取組を推進しているところです。
- ・カーボンニュートラルの実現に向けて、脱炭素に関する更なる取組強化が求められています。



カーボンニュートラルのイメージ

### ②3Rから循環経済(サーキュラーエコノミー)へ

- ・循環経済(サーキュラーエコノミー)は、従来の廃棄物発生を抑える3R(Reduce Reuse Recycle)の取組に加え、資源投入量・消費量を抑え、ストックを有効活用しながら行う、持続可能な経済活動のことをいいます。
- ・建設リサイクルの促進や持続可能な住宅・建築物の普及など、資源消費量の抑制に向けた取組みが求められています。



生物多様性(自然のめぐみ)のイメージ  
出典:「みんなで学ぶ、みんなで守る生物多様性 自然のめぐみ」環境省

### ③生物多様性・生態系ネットワークへの配慮

- ・生物多様性の保全是、安全な生活基盤や個性豊かな地域づくりのために取り組むべき重要な課題です。
- ・都市における生物多様性を確保するため、緑地等における希少種や身近な植物等の保全・活用、生態系ネットワークの形成等が求められています。

## 分野別整備方針

### 基本方針

- ▶ 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、安全で健康的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
- ▶ 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進めます

上記の基本方針をもとに、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・再生と良好な生活環境の形成**」を図ります。

### E-1 カーボンニュートラルの実現

#### [1] 温室効果ガスの排出削減

##### ①住宅・建築物の省エネ化

○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みを進めます。

##### ②環境に配慮した交通体系への転換

○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の普及を図るとともに、関連インフラの整備を進めます。

○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、地球温暖化の防止等につながる道路空間の緑化を進めます。

##### ③資源やエネルギーの有効活用

○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、電力の地産地消などによりエネルギー利用の効率化を図ります。

○長く使える住宅ストックの形成、インフラの長寿命化、建設廃棄物のリサイクル推進など「循環経済（サーキュラーエコノミー）」への移行に向けた取組みを進めます。

#### [2] 再生可能エネルギーの活用

○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。



EV カーシェア等の普及



ZEH(省エネ住宅)のイメージ  
出典：資源エネルギー庁

### [3] 二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)吸収源対策の推進

- 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、街路樹の整備などによる都市緑化を進めます。
- 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。

## E-2 自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成

### [4] 自然環境と生物多様性の保全・再生

- 残された自然環境を保全し、また、多様な生物が生息・生育できる豊かな自然環境を再生することで、良好な住環境や生態系ネットワーク等に配慮したまちづくりを進めます。
- 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。
- 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、一体的に保全を図ります。
- 新浜鴨場及び鳥獣保護区がある行徳近郊緑地は、南部における中心的な緑地として保全を図ります。
- 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図ります。
- 江戸川・旧江戸川・真間川等の河川、じゅん菜池、調節池などの水辺空間は、都市の潤いとな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を進めます。
- 三番瀬周辺では、豊かな海辺の自然環境の保全・再生を進めます。



大柏川第一調節池緑地



じゅん菜池緑地の水辺空間

### [5] 良好な生活環境の形成

- 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、老朽化対策を進めます。
- 工場・事業場等に対する規制等を通じて、大気環境・水環境・土壌環境等の保全を図ります。

# 第 3 章

地 域 別 構 想



# I 北東部地域

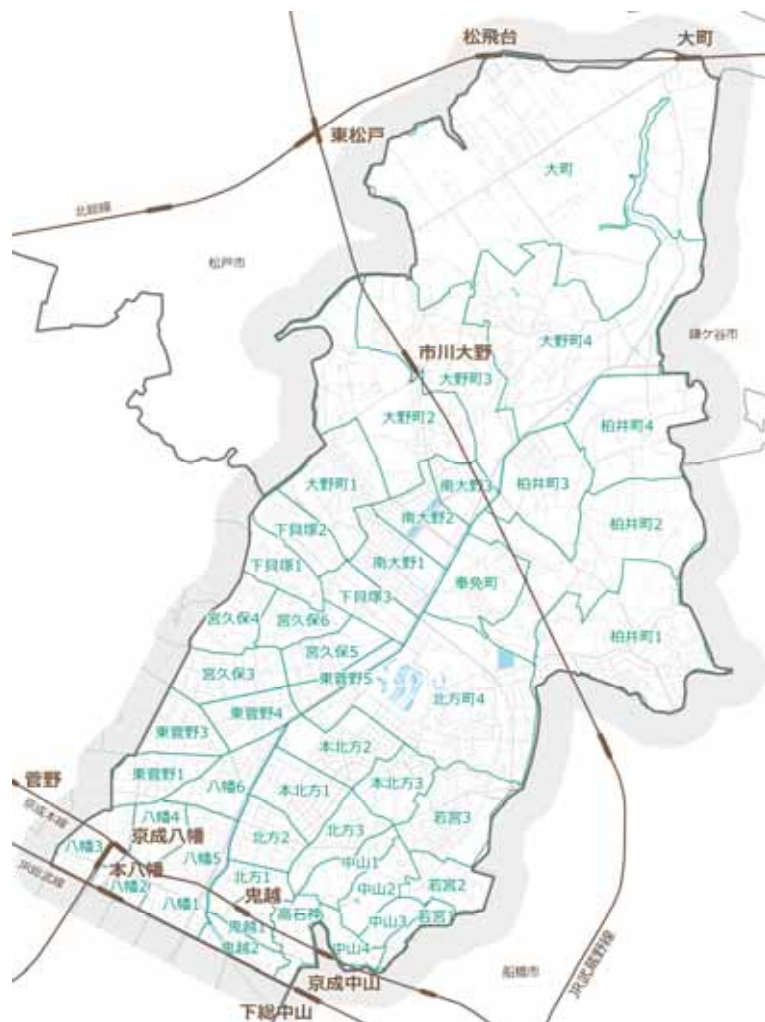
## [ 位置 ]

○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。

## [ 面積 ]

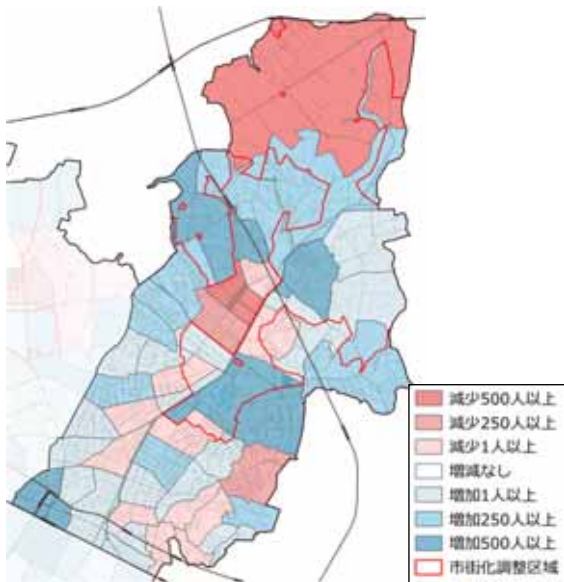
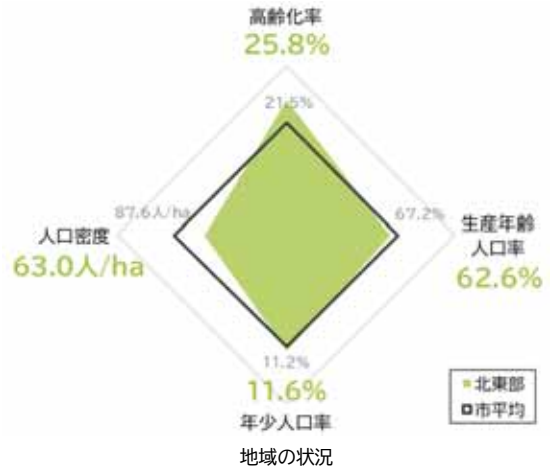
○1,730ha



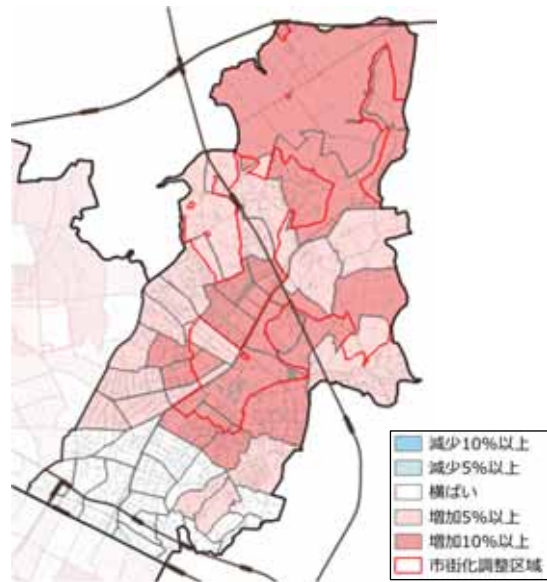
## 地域の概況と課題

### [ 人口 ]

- 本地域の人口は、令和6年3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年間に於いて、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。
- 人口密度は約63.0人/ha、市平均値と比較すると低い状況です。
- 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あります。



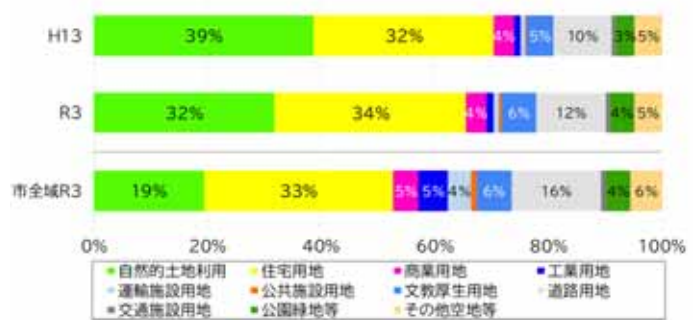
町丁目別人口増減[H16→R6]



町丁目別高齢化率[H16→R6]

### [ 土地利用等の状況 ]

- 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。
- 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%）が指定されています。
- 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。
- 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）の割合が高い状況です。
- 近年の土地利用の変化としては、宅地化の進展により自然的土地利用が減少しています。



土地利用の推移 出典：令和3年都市計画基礎調査

[ 都市計画道路の状況 ]

○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号鬼高若宮線などの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。

[ 公園等の状況 ]

○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)、近隣公園が1箇所(こぎと北公園)、運動公園が1箇所(北市川運動公園)、及び都市緑地が17箇所、市川市霊園が1箇所となっています。

[ 下水道・河川の状況 ]

○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、雨水261haが供用開始されています。

○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。

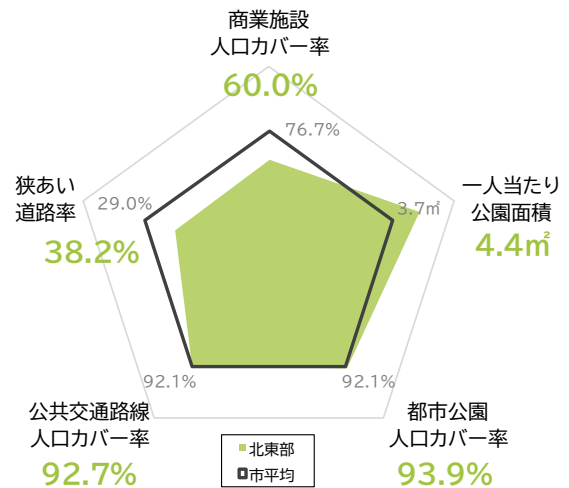
[ 都市構造・都市機能 ]

○商業施設徒歩圏人口カバー率は約60.0%であり、買物の利便性は、市平均値と比較してやや低い状況です。

○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。

○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。

○狭あい道路の割合は約38.2%であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。



都市機能・都市構造の状況

地域の魅力・良いところ

R6 市民アンケート等の結果より

- 真間川沿いの景観
- 大柏川、真間川沿いの河川空間
- 斜面緑地の景観
- 梨畑の風景
- 大町公園の自然
- 住宅地のクロマツ
- 風致地区内の住宅地
- 葛飾八幡宮(八幡神社)
- 中山法華経寺周辺のまち並み



真間川沿いの桜並木



梨風緑地

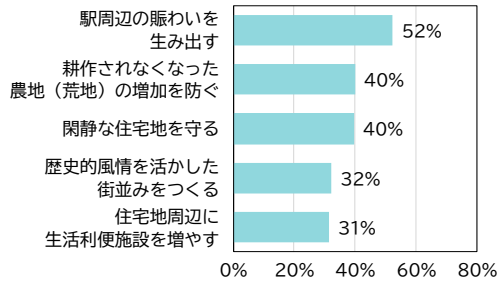


葛飾八幡宮(八幡神社)

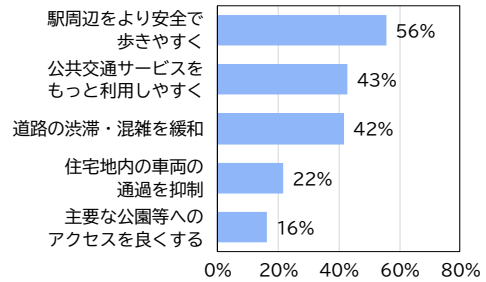


中山法華経寺周辺のまち並み

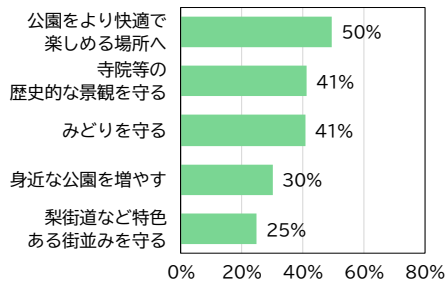
土地利用・市街地整備



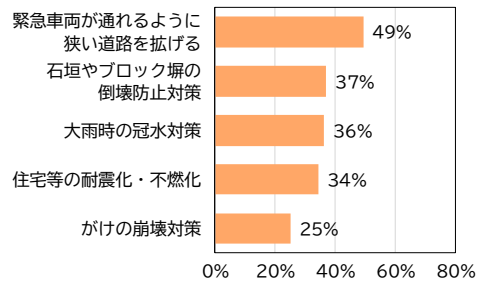
道路・交通



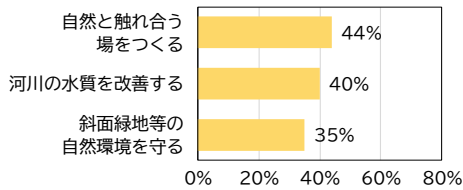
水と緑・景観



防災



環境



主な課題

土地利用・市街地整備

- ▶ 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）
- ▶ 住宅地における生活利便性の向上（低層住宅地等）
- ▶ 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）
- ▶ 歴史的資源を生かしたまち並みの形成（中山法華経寺周辺等）
- ▶ 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）

道路・交通

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

水と緑・景観

- ▶ 既存公園の魅力向上
- ▶ 身近な公園・広場等の確保（八幡、宮久保、中山、若宮地区等）
- ▶ 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）
- ▶ 歴史的まち並みや社寺林の保全と活用（中山法華経寺周辺等）
- ▶ 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）

防災

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

環境

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

## 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

- 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、主として低層住宅地の形成を図ります。
- 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、主として低層住宅地の形成を図ります。

##### 中高層住宅地

- 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

- 国道 14 号以北では、風致地区の良好な住環境を維持し、クロマツの保全などにより、潤いとゆとりのある住環境の形成を図ります。
- 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、地域の歴史と共生する住宅地の形成を図ります。
- 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、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

- 本八幡駅周辺では、商業・業務機能等の充実を図り、これらの機能が集積した都市拠点として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

- 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誘導します。
- 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。
- 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

- 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、都市拠点を補完する都市空間の形成を図ります。
- 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ある都市空間の形成を図ります。

### ■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

- 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の空間として、原則として保全を図ります。
- 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、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。



梨畑の風景

## 1- [5] -② 周辺と調和した土地利用の検討

- 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を踏まえ、都市基盤整備と合わせて、周辺と調和した土地利用を検討します。

## [ 安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成 ]

### ■都市インフラ・市街地

#### 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

- 宮久保、下貝塚、大野町、柏井町、北方、若宮地区等において、公共下水道（污水）の整備を進めるとともに、既存インフラの老朽化対策を行います。
- 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備を進めます。
- 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。



斎場施設の再整備のイメージ

#### 2- [6] -② 防災性に優れた市街地の整備

- 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形成を図ります。
- 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、防災性の向上を図ります。

## 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、快適性の維持・向上 [2] 新たな移動手段の導入

- 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。
- 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、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。

### [ 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

- 本八幡駅や市川大野駅周辺では、無電柱化、官民連携による沿道と路上の一体的な活用等により、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等により、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] 広域的連絡機能を強化する道路網の整備

- 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)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を進めます。

#### 2- [5] 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備

- 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。
- 渋滞緩和や歩行者の安全性確保のため、京成本線と木下街道((都)3・5・26号鬼高若宮線)の交差部で立体化を図るほか、課題がある交差点の改良を進めます。

### [ 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

- 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、自転車走行空間の整備を進めます。

## C 水と緑・景観

### [ 自然環境の保全と活用 ]

#### 1- [1] 緑地・農地等の保全・活用

- 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息・生育環境として、保全を図ります。
- 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、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。
- 宮久保・下貝塚・若宮地区等の生産緑地は、都市における良好な緑地空間として保全を図りつつ、身近な公園や市民農園などとしての活用を検討します。
- 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、真間川沿いの風致地区を維持します。

#### 1- [2] 水辺空間の保全・活用

- 大柏川第一調節池は、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。
- 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ある水辺空間として活用を図ります。また、大柏川等の水質改善などに取り組み、自然回復と環境保全を図ります。



いちかわ水辺クルーズ

### [ 緑豊かな都市空間の創出 ]

#### 2- [3] -① 「水辺や緑の拠点」の形成

- 大町公園、(仮称)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、機能の充実を図ります。
- 大柏川第一調節池及びその周辺は「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向上を図ります。
- 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りを検討します。



大柏川第一調節池

#### 2- [3] -② 身近な公園・広場等の確保

- 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、地域のニーズを踏まえつつ、適切な維持管理を行います。
- 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、公園と同様の機能を有する空間づくりについて、検討を進めます。
- 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、公園や市民農園等としての活用を検討します。

## 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

○(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。

### [ 地域特性を生かした魅力的な景観形成 ]

## 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

- 市川大野駅から南大野周辺一帯は、斜面緑地、大柏川、こぎと北公園等の緑や水の環境と調和する住宅地の景観形成を図ります。
- 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、緑豊かな歩行者空間づくり、夜間照明等により、賑わいを感じる景観形成を図ります。



姥山貝塚公園

## 3- [6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成

- 地域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景観形成を図ります。
- 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・参道の風情を生かした景観形成を図ります。



中山法華経寺

## D 防災

### [ 防災・減災対策の推進 ] [ 迅速な復旧・復興に向けた取組みの実施 ]

#### 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・不燃化等を図り、防災性の高い市街地の形成を図ります。
- 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・不燃化を図ります。
- 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、(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。
- 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。

#### 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

- 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。
- 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ます。
- 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、開発行為の制限等を行い、安全性の確保を図ります。

#### 1- [3] 災害時における避難所・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

- 斎場、消防施設、学校、公民館などの公共機能や避難所・避難場所等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。
- 生産緑地や市街化調整区域内の農地等は、火災の延焼抑制や避難機能等を有することから、保全を図ります。
- 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。

## E 環境

### [ 自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成 ]

#### ■自然環境（水と緑・景観分野「自然環境の保全と活用」再掲）

#### 2- [4] 自然環境と生物多様性の保全・再生

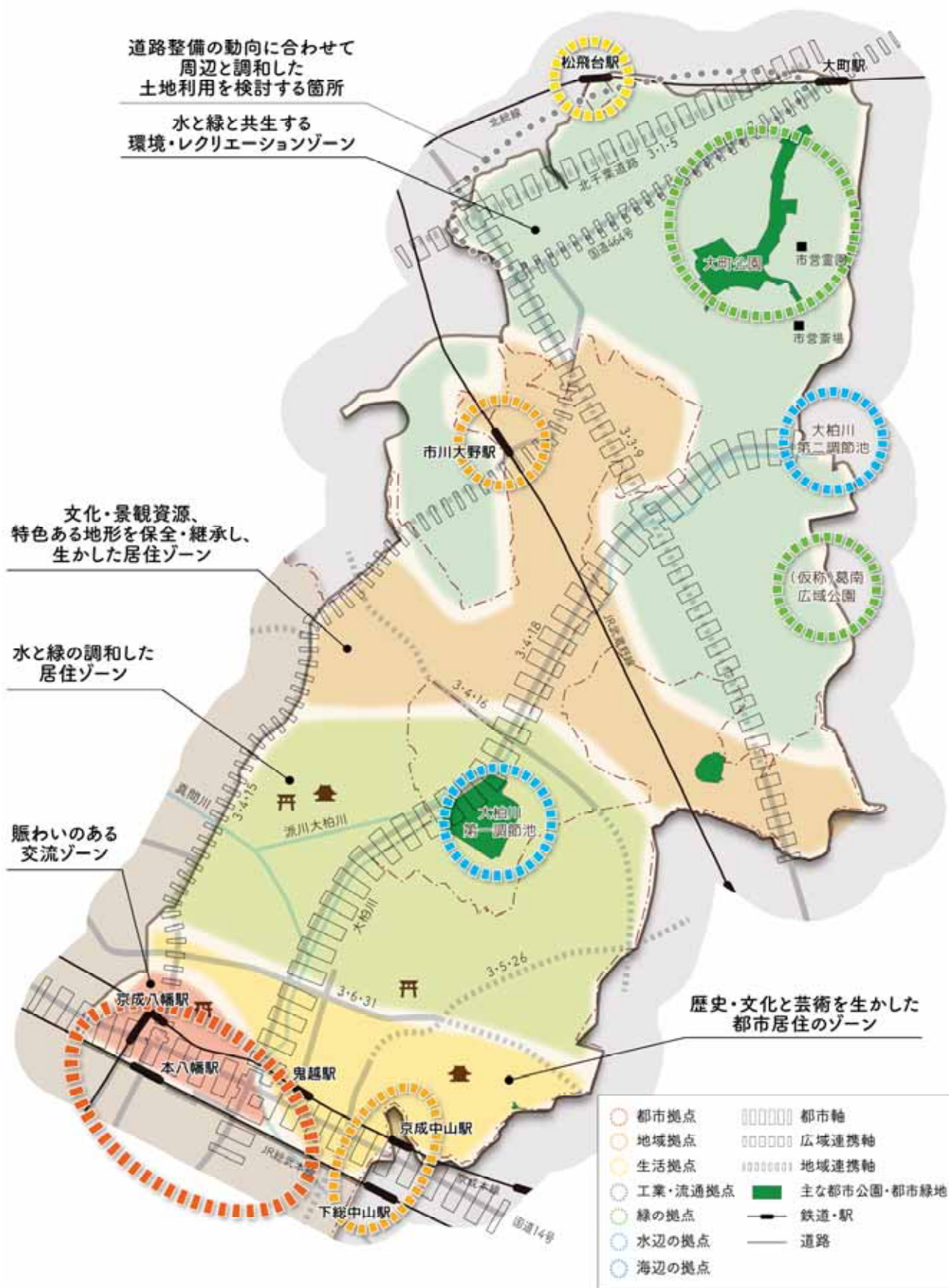
- 谷津や樹林地、梨畑等の自然環境は、良好な住環境・景観を形成する要素や多様な生物の生息・生育環境として、保全を図ります。
- 地域中央部の市街地に残る斜面緑地は、景観や安全性に配慮した上で保全を図ります。また、クロマツや巨木等、地域のシンボルとなる個性ある緑の保全を図ります。
- 宮久保・下貝塚・若宮地区等の生産緑地は、都市における良好な緑地空間として保全を図ります。
- 都市の中に自然環境が残され、良好な住環境が形成されている八幡や中山、真間川沿いの風致地区を維持します。
- 大柏川第一調節池は、治水機能を確保するとともに、多様な生物の生息・生育の場となる自然環境を保全し、身近な環境学習の場等として活用を図ります。
- 大柏川等の水質改善などに取り組み、自然回復と環境保全を図ります。

#### ■生活環境

#### 2- [5] 良好な生活環境の形成

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

[ 北東部地域の将来構造図 ]



[ 将来構造図の構成 ]

拠点

都市拠点

- ・本八幡駅周辺

地域拠点・生活拠点

- ・市川大野駅周辺
- ・下総中山駅周辺
- ・松飛台駅周辺

緑の拠点

- ・大町公園周辺
- ・(仮称)葛南広域公園周辺

水辺の拠点

- ・大柏川第一調節池周辺
- ・大柏川第二調節池周辺

軸

都市軸

- ・国道 14 号周辺
- ・(都)3・4・18 号浦安鎌ヶ谷線周辺

広域連携軸

- ・(都)3・3・9 号柏井大町線周辺
- ・北千葉道路周辺

地域連携軸

- ・国道 464 号(梨街道)周辺
- ・(都)3・4・15 号本八幡駅前線周辺

ゾーン

水と緑と共生する環境・レクリエーションゾーン

- ・地域の北部(大町・大野町・柏井町)  
緑の拠点を核に、良好な自然環境や農環境の維持を図り、これらを生かしたレクリエーション機能を有するゾーン

文化・景観資源、特色ある地形を保全・継承し、生かした居住ゾーン

- ・市川大野駅周辺・南大野北側・北方町と柏井町の境界付近  
点在する寺社、谷津と斜面緑地、地形の特徴等の地域特性を生かした住環境を形成するゾーン

水と緑の調和した居住ゾーン

- ・地域の中央部(下貝塚・宮久保・東菅野・本北方・北方町・若宮)  
河川等(大柏川・真間川・大柏川第一調節池)の水辺環境や斜面林等の自然環境と調和する住環境を形成するゾーン

歴史・文化と芸術を生かした都市居住のゾーン

- ・地域の南部(八幡・北方・高石神・中山)  
著名な寺社や文化人の旧宅等の歴史・文化・芸術資源を活用しつつ、風致地区のクロマツ・巨木等の自然的環境や商業・業務・行政等の都市機能と調和する住環境を形成するゾーン

賑わいのある交流ゾーン

- ・本八幡駅～メディアパーク市川周辺
- ・国道 14 号沿道  
都市拠点を核に、都市軸を生かし、商業・業務等の拠点機能の充実を図るゾーン

[ 北東部地域の整備方針図 ]



序章 第一章 第二章 第三章 第四章 資料編

土地利用 道路・交通 水と緑・景観 防災 環境

北東部 北西部 中部 南部

— 序章 —  
— 第1章 —  
— 第2章 —  
— 土地利用  
— 市地整備 —  
— 道路・交通 —  
— 水之綠  
— 景観 —  
— 防災 —  
— 環境 —  
— 第3章 —  
— 北東部 —  
— 北西部 —  
— 中部 —  
— 南部 —  
— 第4章 —  
— 資料編 —



## Ⅱ 北西部地域

### 〔位置〕

○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おり、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。

○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1～3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丁目、堀之内1～5丁目の地域となります。

### 〔面積〕

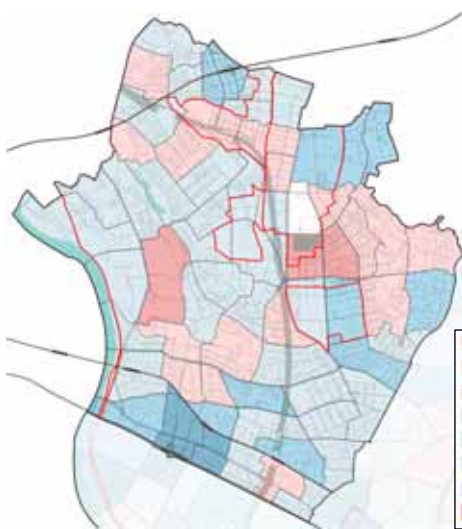
○1,217ha



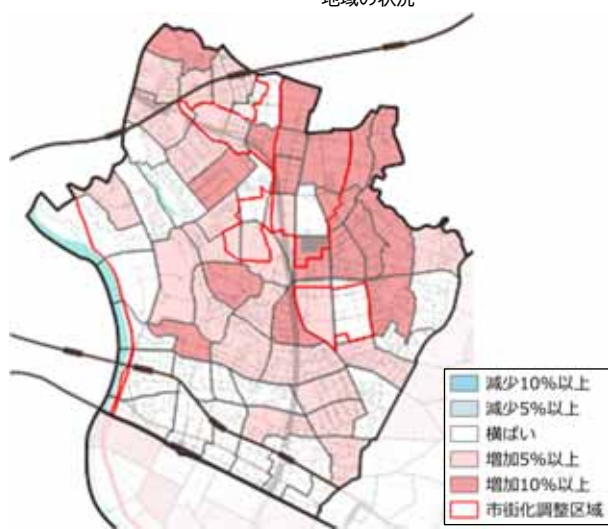
## 地域の概況と課題

### [ 人口 ]

- 本地域の人口は、令和6年3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。
- 人口密度は約81.0人/ha、市平均値と比較すると低い状況です。
- 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あります。



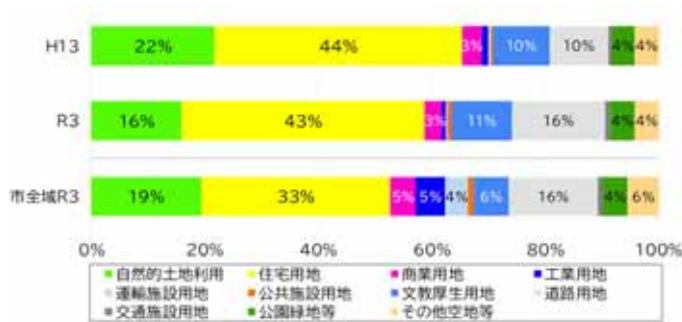
町丁目別人口増減[H16→R6]



町丁目別高齢化率[H16→R6]

### [ 土地利用等の状況 ]

- 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。
- 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います。
- 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。
- 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。
- 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、市全体の文教厚生用地の約37%を占めています。
- 明治時代から終戦まで国府台が軍隊の街となり、その後、教育施設が集積するなどにより、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。
- 近年の土地利用の変化としては、外環道路の整備等に伴い、道路用地が増加している一方、自然的土地利用が減少しています。



土地利用の推移 出典：令和3年都市計画基礎調査

[ 都市計画道路の状況 ]

○本地域には、外環道路((都)1・2・2号高速外かく環状線、(都)3・1・3号外かく環状線)、国道14号((都)3・4・21号市川船橋線)及び県道市川松戸線((都)3・4・20号市川松戸線)など、16路線が都市計画決定されており、整備率は約58%となっています。

[ 公園等の状況 ]

○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)、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)、及び都市緑地が30箇所となっています。

[ 下水道・河川の状況 ]

○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、雨水191haが供用開始されています。

○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ます。

[ 都市構造・都市機能 ]

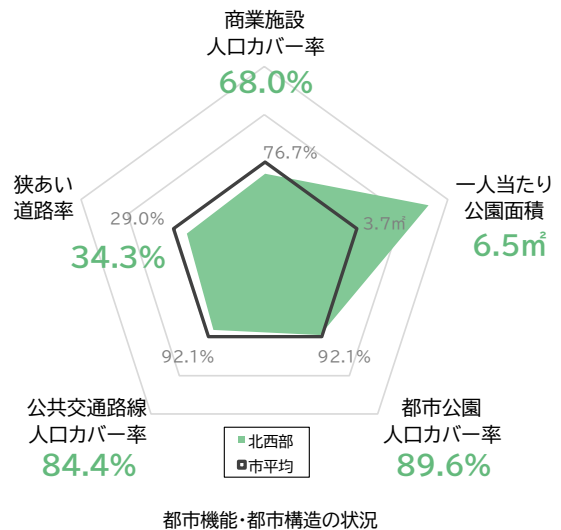
○商業施設徒歩圏人口カバー率は約68.0%であり、買物の利便性は、市平均値と比較してやや低い状況です。

○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高い値となっています。

○公共交通路線人口カバー率は約84.4%であり、公共交通の利便性は市平均値と比較してやや低い状況です。

○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。

○狭あい道路の割合は約34.3%であり、市平均値と比較してやや高い値となっています。



地域の魅力・良いところ

R6 市民アンケート等の結果より

- 水辺環境と景観
- じゅん菜池緑地
- 文化・教育環境



じゅん菜池緑地

- 生産緑地
- 住宅地のクロマツ
- 国分寺周辺



里見公園

- 真間山の緑地
- 弘法寺周辺の緑
- 大門通りの趣



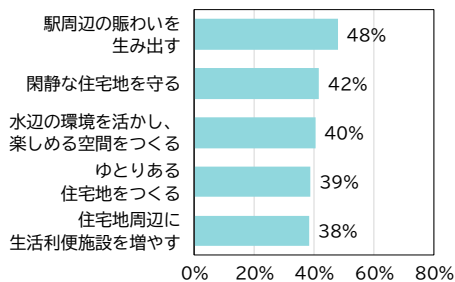
住宅地のクロマツ

- 里見公園
- 静かな住環境

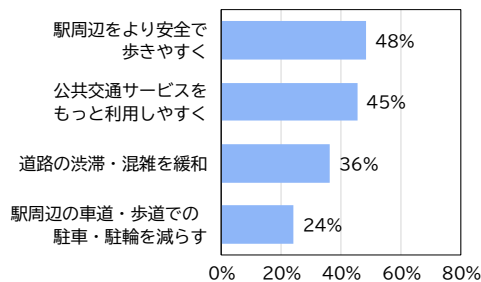


国分寺

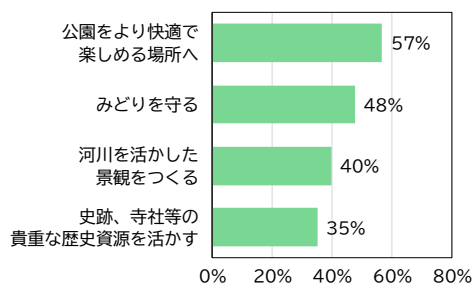
土地利用・市街地整備



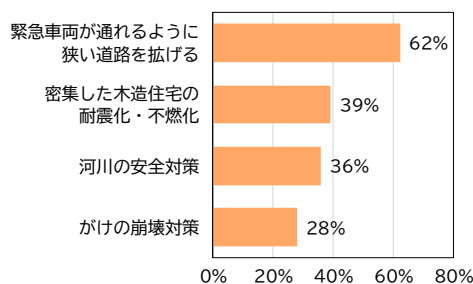
道路・交通



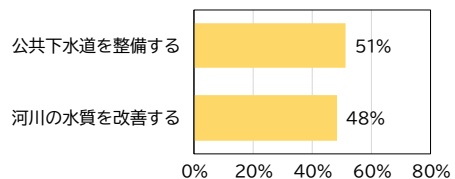
水と緑・景観



防災



環境



主な課題

土地利用・市街地整備

- ▶ 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）
- ▶ 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）
- ▶ 住宅地における生活利便性の向上（低層住宅地等）
- ▶ 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）
- ▶ 水辺環境を生かしたまちづくり（江戸川沿い等）

道路・交通

- ▶ 公共交通の利便性、快適性の向上
- ▶ ウォーカブルなまちなかの形成（市川駅周辺等）
- ▶ 道路渋滞の緩和

水と緑・景観

- ▶ 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）
- ▶ 既存公園の魅力向上
- ▶ 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）
- ▶ 河川を生かした景観の形成（真間川等）

防災

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

環境

- ▶ 河川の水質改善（真間川、国分川、春木川等）
- ▶ 公共下水道の整備

## 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、風致地区の良好な住環境を維持し、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。



良好な低層住宅地の環境

##### ■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・業務機能等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- [2] -③ 幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

- 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かした都市空間の形成を図ります。
- 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力ある都市空間の形成を図ります。

#### ■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

- 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場や貴重な緑の空間として保全を図ります。
- 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ります。

## [ 安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成 ]

#### ■都市インフラ・市街地

### 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

- 国分、稲越、曾谷地区等では、公共下水道（汚水）の整備を進めるとともに、菅野処理区等における既存施設の老朽化対策を行います。

### 2- [6] -② 防災性に優れた市街地の整備

- 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。
- 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・不燃化などにより、防災性の向上を図ります。
- 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。

## 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、快適性の維持・向上 [2] 新たな移動手段の導入

○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、地域の状況に応じて新たな移動手段の検討を進めます。

### [ 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

○市川駅周辺では、無電柱化、官民連携による沿道と路上の一体的な活用等により、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等により、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] 広域的連絡機能を強化する道路網の整備

○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)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。

#### 2- [5] 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備

○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号国分下貝塚線などの道路ネットワークの整備を進めます。

○渋滞緩和や歩行者の安全性確保のため、課題がある交差点の改良を進めます。

### [ 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

○北千葉道路等の整備と合わせて、自転車走行空間の整備を進めます。

## C 水と緑・景観

### [ 自然環境の保全と活用 ]

#### 1- [1] 緑地・農地等の保全・活用

- 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、自然環境の保全を図ります。
- 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上で保全を図ります。
- 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どとしての活用を検討します。
- 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地区を維持します。
- 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ります。



小塚山公園

#### 1- [2] 水辺空間の保全・活用

- 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、レクリエーションの場や防災面での活用を図ります。
- 真間川・国分川・春木川等の水質改善などに取り組み、水辺環境の保全と再生を図ります。
- 国分川調節池は、多様な生物の生息・生育の場となる自然環境を保全し、レクリエーションの場等として活用を図ります。
- 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して活用を図ります。
- じゅん菜池緑地では、じゅん菜等が育成する水辺環境の復元を図ります。

### [ 緑豊かな都市空間の創出 ]

#### 2- [3] -① 「水辺や緑の拠点」の形成

- 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。
- 国分川調節池は、「水辺の拠点」として、治水機能を確保するとともに、市民の憩いの場や自然と触れ合える場とします。

#### 2- [3] -② 身近な公園・広場等の確保

- 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、地域のニーズを踏まえつつ、適切な維持管理を行います。
- 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。



じゅん菜池緑地

## 2- [4] -① 水と緑のネットワークづくり

○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、街路樹の植栽・適切な維持管理、民有地内の緑化促進等により、緑のネットワークの形成を進めます。

### [ 地域特性を生かした魅力的な景観形成 ]

## 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

○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図ります。

○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調和する景観形成を図ります。

## 3- [6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成

○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、地域のシンボルとなる景観として保全を図ります。

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

○「大門通り」と真間川沿川の「文学の散歩道」は、歴史・文化の軸として資源の保全とその活用を図ります。



弘法寺

## D 防災

### [ 防災・減災対策の推進 ] [ 迅速な復旧・復興に向けた取組みの実施 ]

#### 1- [1] -① 耐震性等の向上 ② 屋外空間の安全性向上

- 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、防災性の高い市街地の形成を図ります。
- 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・不燃化を図ります。
- 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号本八幡駅前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。

#### 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、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、治水安全度の向上を図ります。
- 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ます。
- 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、開発行為の制限等を行い、安全性の確保を図ります。

#### 1- [3] 災害時における避難所・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

- 消防施設、学校、公民館など、公共機能や避難所・避難場所等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。
- 生産緑地や市街化調整区域内の農地等は、火災の延焼抑制や避難機能等を有することから、保全を図ります。
- 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。

## E 環境

### [ 自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成 ]

#### ■自然環境(水と緑・景観分野「自然環境の保全と活用」再掲)

#### 2- [4] 自然環境と生物多様性の保全・再生

- 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、自然環境の保全を図ります。
- 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上で保全を図ります。
- 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どとしての活用を検討します。
- 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地区を維持します。
- 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ります。
- 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、レクリエーションの場や防災面での活用を図ります。
- 真間川・国分川・春木川等の水質改善などに取り組み、水辺環境の保全と再生を図ります。
- 国分川調節池は、多様な生物の生息・生育の場となる自然環境を保全し、レクリエーションの場等として活用を図ります。
- 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を図ります。



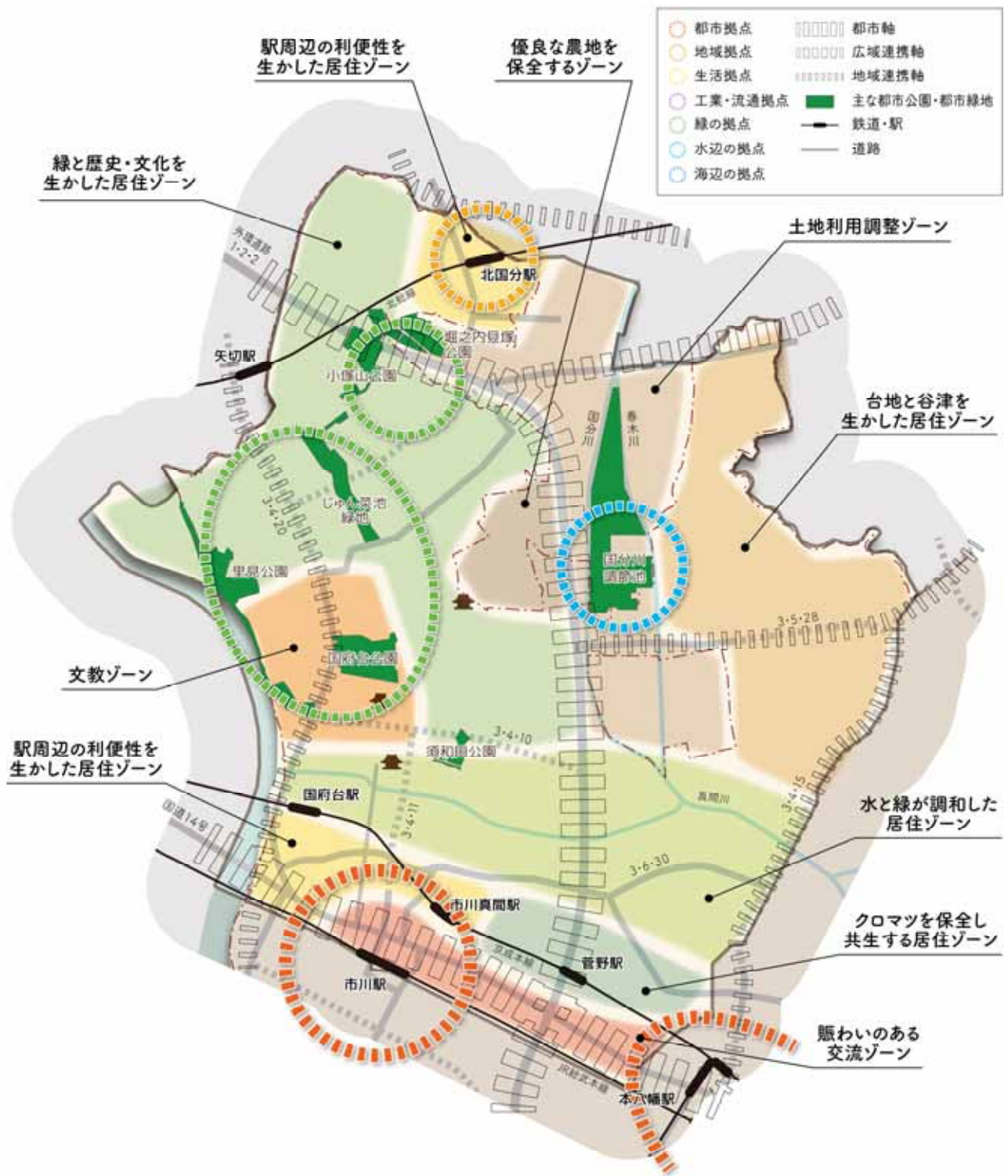
国分川調節池緑地

#### ■生活環境

#### 2- [5] 良好な生活環境の形成

- 国分、稲越、曾谷地区等では、公共下水道（污水）の整備を進めるとともに、菅野処理区等における既存施設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。

[ 北西部地域の将来構造図 ]



## [ 将来構造図の構成 ]

### 拠点

#### 都市拠点

- ・市川駅周辺
- ・本八幡駅周辺

#### 地域拠点

- ・北国分駅周辺

#### 緑の拠点

- ・里見公園・国府台公園・江戸川斜面緑地など国府台周辺
- ・小塚山公園（どうめき谷津）・堀之内貝塚公園・じゅん菜池緑地周辺

#### 水辺の拠点

- ・国分川調節池周辺

### 軸

#### 都市軸

- ・外環道路周辺
- ・国道 14 号周辺

#### 広域連携軸

- ・北千葉道路周辺

#### 地域連携軸

- ・(都)3・5・28 号国分下貝塚線周辺
- ・(都)3・4・15 号本八幡駅前線周辺
- ・(都)3・4・20 号市川松戸線周辺

#### 水と緑の空間軸

- ・江戸川の河川空間

### ゾーン

#### 緑と歴史・文化を生かした居住ゾーン

- ・中国分・北国分の台地上の住宅地
- ・国分寺周辺の住宅地
- ・国府台の住宅地
- 風致地区が指定された住宅地で、歴史的な資源や点在する寺社、斜面緑地等の豊かな緑などの特徴を生かした居住ゾーン

#### 水と緑が調和した居住ゾーン

- ・真間川沿いの住宅地
- 風致地区が指定された真間川や真間川沿いの空間と調和した居住ゾーン

#### クロマツを保全し共生する居住ゾーン

- ・菅野周辺の住宅地
- 歴史的資源であるクロマツの残る居住ゾーン

#### 台地と谷津を生かした居住ゾーン

- ・稲越、曾谷の住宅地
- 歴史的な資源や点在する寺社、谷津と斜面緑地等の地形の特徴などを生かした居住ゾーン

#### 駅周辺の利便性を生かした居住ゾーン

- ・市川駅周辺
- ・北国分駅周辺
- 主要な駅周辺の商業等の都市的機能の集積を生かした居住ゾーン

#### 文教ゾーン

- ・国府台台地上の文教施設の集積する地域
- 大学等の教育施設や病院等の公益施設が集積するゾーン

#### 土地利用調整ゾーン

- ・市街化調整区域
- 周辺の土地利用や地域における役割を踏まえ、土地利用を調整していくゾーン

#### 優良な農地を保全するゾーン

- ・台地上の優良農地（市街化調整区域）

#### 賑わいのある交流ゾーン

- ・市川駅周辺、本八幡駅周辺の拠点とそれをつなぐ国道 14 号沿いの商業集積地

[ 北西部地域の整備方針図 ]





## Ⅲ 中部地域

### [ 位置 ]

○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、北は総武本線沿線、南は江戸川及び東京湾を含む地域です。

○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1～5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、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丁目、二俣新町、上妙典、東浜1丁目の地域となります。

### [ 面積 ]

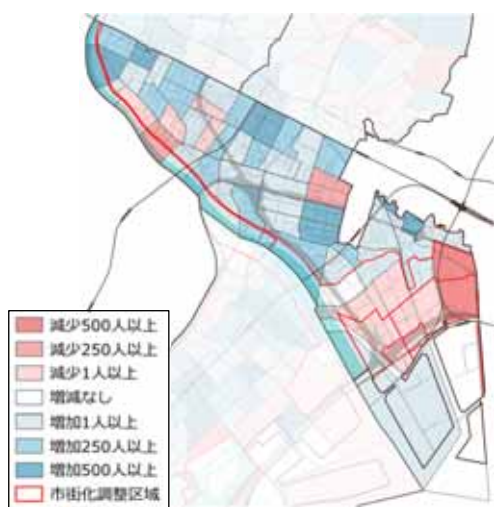
○1,323ha



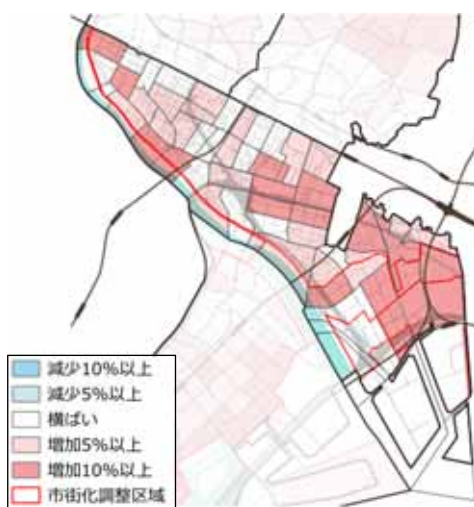
## 地域の概況と課題

### [ 人口 ]

- 本地域の人口は、令和6年3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年間に於いて、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。
- 人口密度は約89.0人/ha、市平均値とほぼ同じ値となっています。
- 高齢化率は約20.2%と、市平均値と比較すると低い水準にあるものの、上昇傾向となっています。



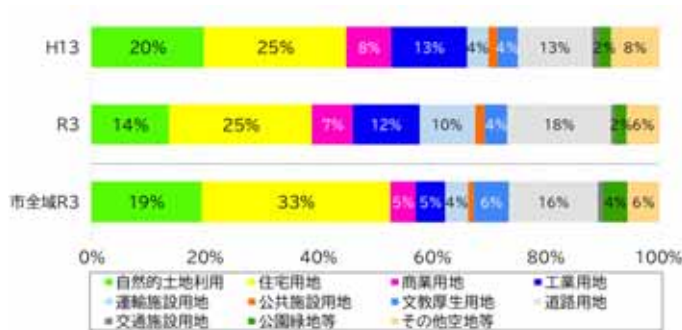
町丁目別人口増減[H16→R6]



町丁目別高齢化率[H16→R6]

### [ 土地利用等の状況 ]

- 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。
- 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%）、臨海部を中心に工業系（約46%）が指定されています。
- 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。
- 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します。
- 近年の土地利用の変化としては、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。



土地利用の推移 出典：令和3年都市計画基礎調査

### [ 都市計画道路の状況 ]

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

### [ 公園等の状況 ]

○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（江戸川河川敷）となっています。

### [ 下水道・河川の状況 ]

○本地区の下水道は、汚水、雨水ともに1,154haが計画されており、そのうち汚水648ha、雨水100haが供用開始されています。

○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。

### [ 都市構造・都市機能 ]

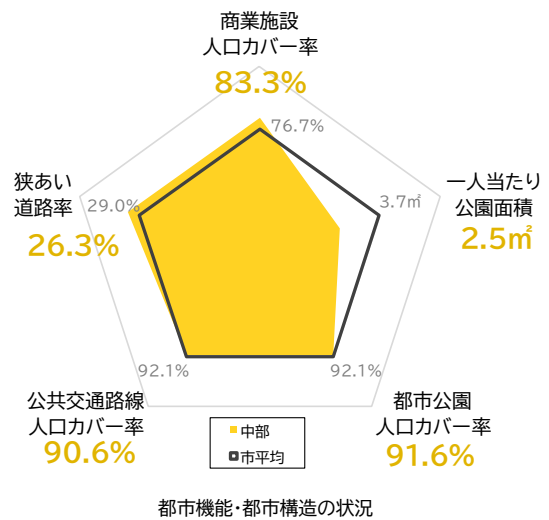
○商業施設徒歩圏人口カバー率は約83.3%であり、買物の利便性は、市平均値と比較してやや高い状況です。

○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す。

○公共交通路線人口カバー率は約90.6%であり、公共交通の利便性は市平均値と比較してやや低い状況です。

○浸水想定区域が指定され、浸水リスクがあります。

○狭あい道路の割合は約26.3%であり、市平均値と比較してやや低い値となっています。



### 地域の魅力・良いところ

R6 市民アンケート等の結果より



江戸川の水辺空間



コルトンプラザ周辺

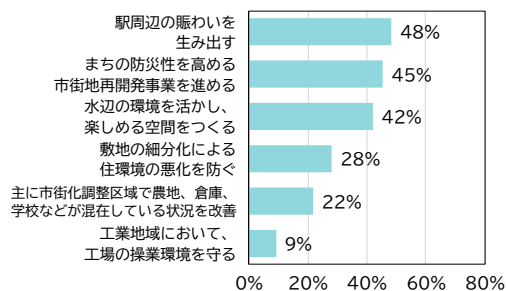


大洲防災公園

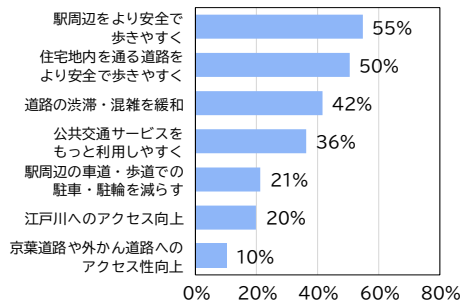


江戸川の景観

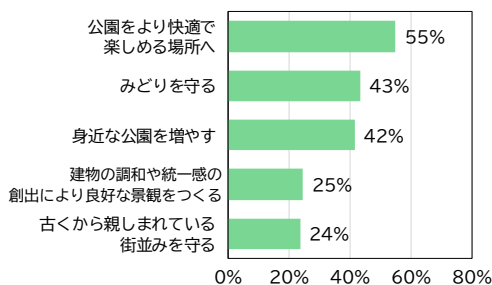
土地利用・市街地整備



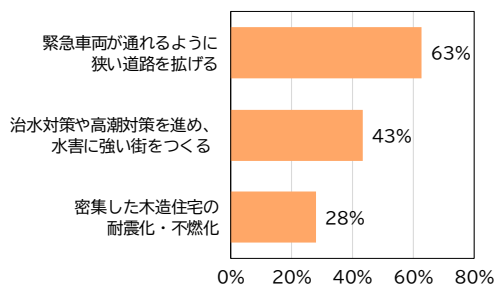
道路・交通



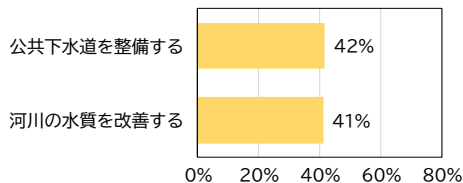
水と緑・景観



防災



環境



主な課題

土地利用・市街地整備

- ▶ 良好な住環境の維持・創出
- ▶ 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)
- ▶ 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
- ▶ 防災性に優れた市街地整備
- ▶ 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)

道路・交通

- ▶ 公共交通の利便性、快適性の向上
- ▶ ウォーカブルなまちなかの形成(本八幡駅、市川駅周辺等)
- ▶ 生活道路の改善
- ▶ 道路渋滞の緩和
- ▶ 京葉道路や外環道路へのアクセス性向上

水と緑・景観

- ▶ 緑地・農地等の保全・活用(江戸川、真間川沿い等)
- ▶ 既存公園の魅力向上
- ▶ 身近な公園・広場の確保・再整備
- ▶ 建物の調和や統一感の創出
- ▶ 地域の特徴あるまち並みの保全(原木旧道沿い等)

防災

- ▶ 建築物等の耐震化・不燃化(木造建築物が密集した地区等)
- ▶ 狭あい道路の拡幅
- ▶ 治水・排水対策の実施

環境

- ▶ 河川の水質改善(江戸川、真間川等)
- ▶ 公共下水道の整備

## 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。



市川駅北口ロータリー

#### 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・流通業務地の維持・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地利用を図ります。
- 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めながら、都市基盤整備と合わせて、周辺環境に配慮した土地利用を検討します。

## [ 安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成 ]

### ■都市インフラ・市街地

### 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

- 原木・二俣地区における公共下水道（污水）や市川南地区、高谷・田尻地区等における公共下水道（雨水）の整備を進めるとともに、既存インフラの老朽化対策を行います。
- 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に努めます。



次期クリーンセンターのイメージ

### 2- [6] -② 防災性に優れた市街地の整備

### 2- [7] -③ 良好な住環境の維持・形成

- 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・不燃化や建物の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。
- 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、公園・広場等の公共的な空間の確保に努めます。
- 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、地域の交流の場の確保などを図ります。

## 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、快適性の維持・向上 [2] 新たな移動手段の導入

- 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。
- 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、デマンド型乗合タクシー等、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

- 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、官民連携による沿道と路上の一体的な活用等により、居心地が良く歩きやすい道路空間の創出を図ります。
- 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等により、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] 広域的連絡機能を強化する道路網の整備

- 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。

#### 2- [5] 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備

- 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。
- 渋滞緩和や歩行者の安全性確保のため、原木IC周辺等の交差点改良を進めます。



都市計画道路3・6・32号

### [ 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・13号二俣高谷線等の整備と合わせて、自転車走行空間の整備を進めます。

## C 水と緑・景観

### [ 自然環境の保全と活用 ]

#### 1- [1] 緑地・農地等の保全・活用

- 市街地内に残る社寺林等は、身近に自然と触れ合える場として保全に努めます。
- 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どとしての活用を検討します。

#### 1- [2] 水辺空間の保全・活用

- 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・レクリエーションの場や防災面での活用を図ります。
- 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。



江戸川河川敷

### [ 緑豊かな都市空間の創出 ]

#### 2- [3] -① 「水辺や緑の拠点」の形成

- 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して、魅力向上を図ります。
- 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。

#### 2- [3] -② 身近な公園・広場等の確保

- 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、地域のニーズを踏まえた適切な維持管理を行います。

#### 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

- 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。
- 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。

## [ 地域特性を生かした魅力的な景観形成 ]

### 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

- 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、賑わいと魅力にあふれた景観形成を図ります。
- 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、ゆとりと潤いを感じられる景観形成を図ります。
- 妙行寺等の寺社や社寺林を生かし、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ます。



景観協定を活用したまち並み(大和田)

### 3- [ 6 ] 自然・歴史・文化を生かした景観形成

- 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を図ります。
- 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て進めます。
- 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。

## D 防災

### [ 防災・減災対策の推進 ] [ 迅速な復旧・復興に向けた取組みの実施 ]

#### 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、建替え等に伴う建物の耐震化・不燃化や建物の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。



市川駅南口市街地再開発事業

#### 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、治水安全度の向上を図ります。
- 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。

#### 1- [3] 災害時における避難所・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）、学校など、公共機能や避難所・避難場所等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向けて、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。

## E 環境

### [ カーボンニュートラルの実現 ]

#### 1- [1] -③ 資源やエネルギーの有効活用

○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。

### [ 自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成 ]

#### ■自然環境（水と緑・景観分野「自然環境の保全と活用」再掲）

#### 2- [4] 自然環境と生物多様性の保全・再生

○市街地内に残る社寺林等は、身近に自然と触れ合える場として保全に努めます。

○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どとしての活用を検討します。

○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・レクリエーションの場や防災面での活用を図ります。

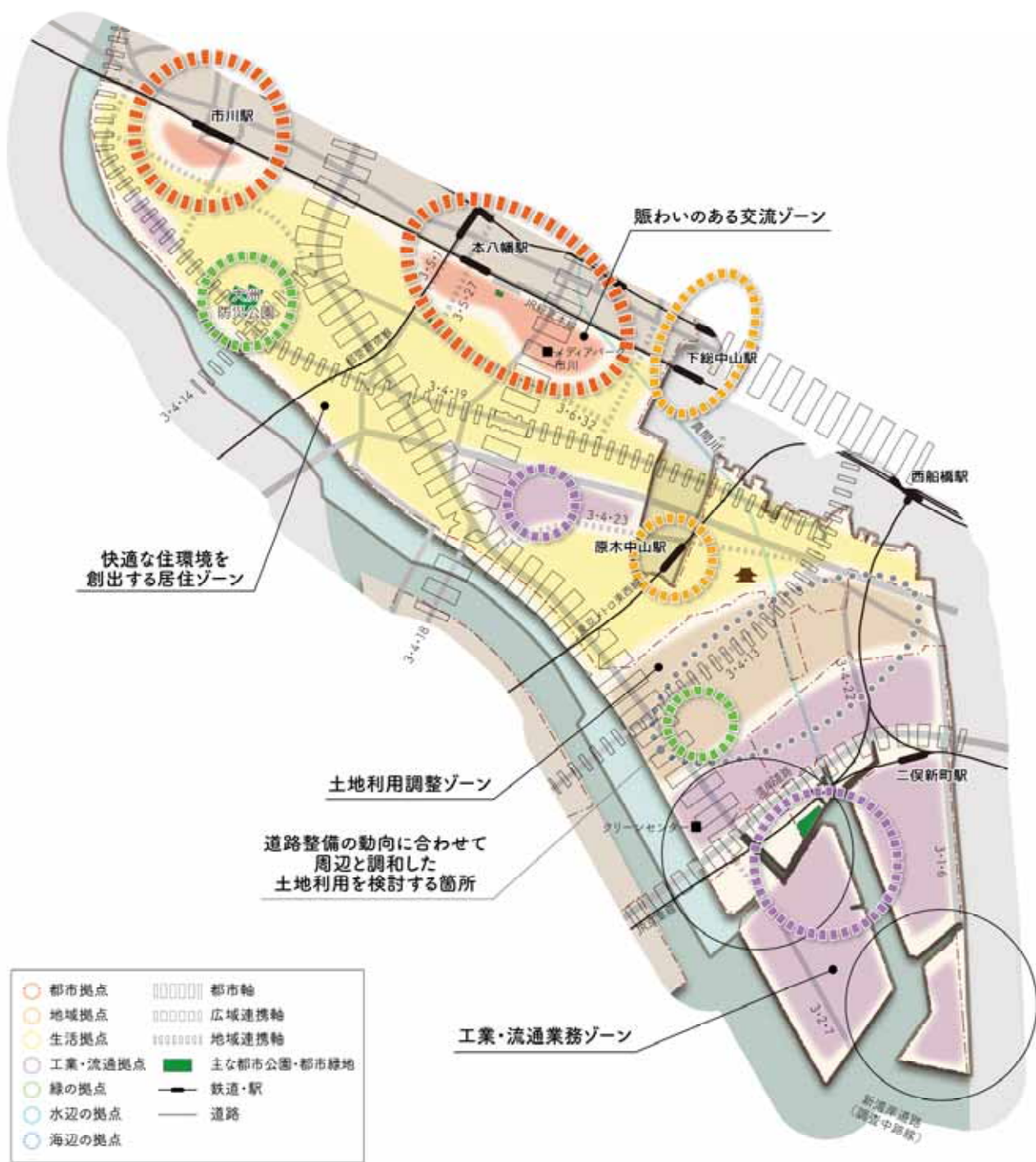
○真間川沿いは、桜並木の適切な維持管理等により水辺環境の保全に努めます。

#### ■生活環境

#### 2- [5] 良好な生活環境の形成

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

[ 中部地域の将来構造図 ]



## [ 将来構造図の構成 ]

### 拠点

#### 都市拠点

- ・本八幡駅周辺～メディアパーク市川周辺
- ・市川駅周辺

#### 地域拠点

- ・下総中山駅周辺
- ・原木中山駅周辺

#### 工業・流通拠点

- ・臨海部の工業地
- ・田尻の工業地

#### 緑の拠点

- ・大洲防災公園～江戸川河川敷を含む周辺
- ・江戸川や原木・高谷周辺の市街化調整区域

### 軸

#### 都市軸

- ・外環道路周辺
- ・(都)3・4・18号浦安鎌ヶ谷線周辺

#### 広域連携軸

- ・湾岸道路周辺

#### 地域連携軸

- ・(都)3・4・19号市川二俣線（産業道路）周辺
- ・(都)3・4・13号二俣高谷線周辺

#### 水と緑の空間軸

- ・江戸川の河川空間

### ゾーン

#### 快適な住環境を創出する居住ゾーン

- ・市川駅、本八幡駅の南側に広がる住宅地
  - ・田尻、原木、高谷に広がる住宅地
- 様々な都市機能と共存しつつ、快適で安心安全な住環境を持つ居住ゾーン

#### 賑わいのある交流ゾーン

- ・市川駅周辺、本八幡駅周辺の拠点とそれをつなぐ国道14号沿いの商業集積地
- 都市拠点の機能を補完し、都市軸の沿道である利便性を生かした商業業務機能の充実を図るゾーン

#### 工業・流通業務ゾーン

- ・臨海部の工業地
- ・原木・高谷・二俣の流通業務地
- ・田尻の工業地
- ・市川南・大洲の工業地

産業の集積したゾーンで、市川市の産業を支える、または、これまで市を支えてきた工業の操業環境を維持するゾーン

#### 土地利用調整ゾーン

- ・原木・高谷・二俣の市街化調整区域
- 周辺の土地利用や地域における役割を踏まえ、土地利用を調整していくゾーン

[ 中部地域の整備方針図 ]

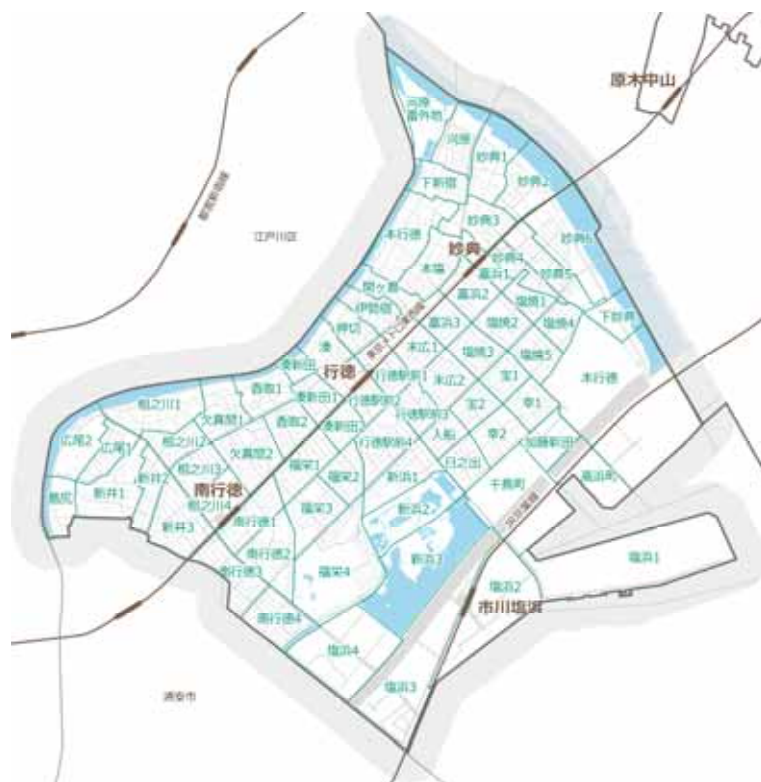




## IV 南部地域

### [ 位置 ]

- 本地区は、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、南は東京湾、東は江戸川を含む地域です。
- 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、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、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、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。



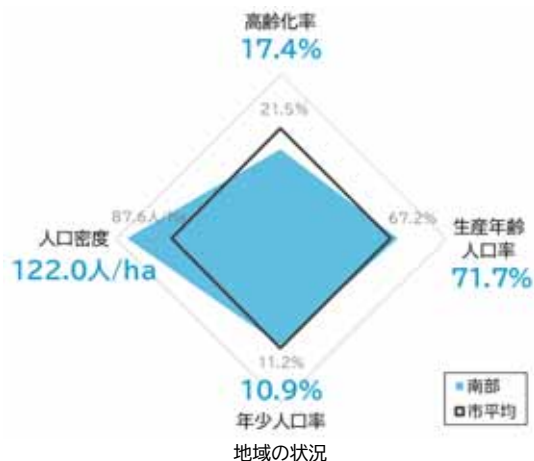
### [ 面積 ]

- 1,369ha

## 地域の概況と課題

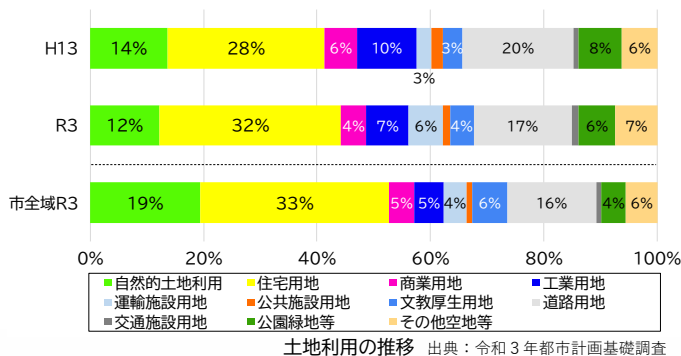
### [ 人口 ]

- 本地区の人口は、令和6年3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。
- 人口密度は約122.0人/ha、市平均値と比較すると高い状況です。
- 高齢化率は約17.4%で、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。



### [ 土地利用等の状況 ]

- 本地区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。
- 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。
- 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%）、臨海部と広尾、島尻に工業系（約26%）が指定されています。
- 本地区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の割合が高い状況です。
- 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。一方、土地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ています。
- 近年の土地利用の変化としては、住宅用地が増加し、商業用地が減少しました。また、臨海部では工業用地が減少し、運輸施設用地が増加しています。



[ 都市計画道路の状況 ]

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

[ 公園等の状況 ]

○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、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（広尾防災公園）、運動公園が 1 箇所（塩浜 1 号公園）、および都市緑地が 1 箇所となっています。

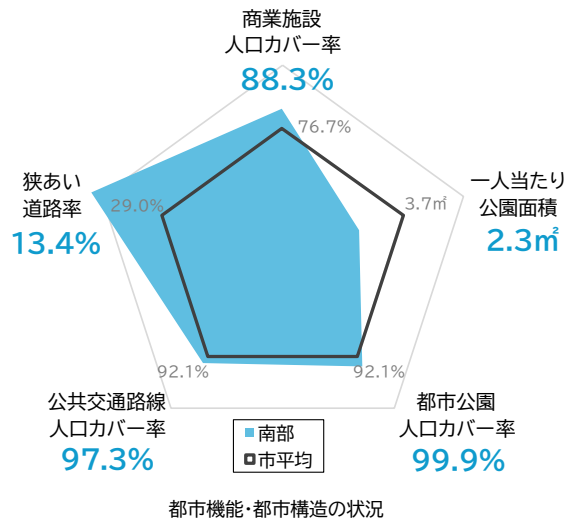
[ 下水道・河川の状況 ]

○本地区の下水道は、汚水、雨水ともに 1,251ha が計画されており、そのうち汚水 819ha、雨水 94ha が供用開始されています。

○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、旧江戸川は堤防の耐震化が計画され、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。

[ 都市構造・都市機能 ]

- 商業施設徒歩圏人口カバー率は約 88.3%であり、買物の利便性は、市平均値と比較して高い状況です。
- 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、市平均値と比較してやや低い値となっています。
- 公共交通路線人口カバー率は約 97.3%であり、公共交通の利便性は、市平均値と比較して高い状況です。
- 浸水想定区域が指定され、浸水リスクがあります。
- 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 13.4%と低い状況です。



地域の魅力・良いところ

R6 市民アンケート等の結果より

- 江戸川河川敷の水辺環境
- 行徳近郊緑地の景観
- 徳願寺
- 旧江戸川沿いの散歩道
- 野鳥の楽園
- 海辺の環境
- 行徳街道沿いのまち並み
- 駅前公園
- 寺町の歴史的資源



寺町通り



徳願寺

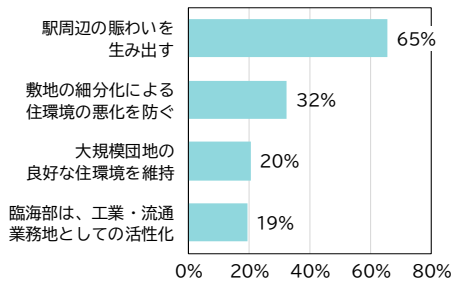


行徳近郊緑地

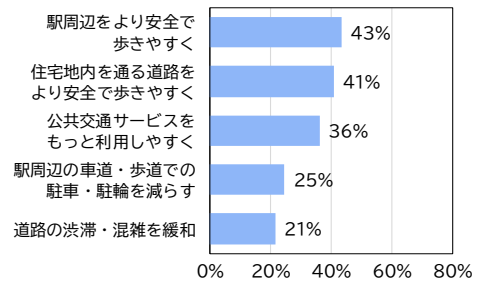


三番瀬

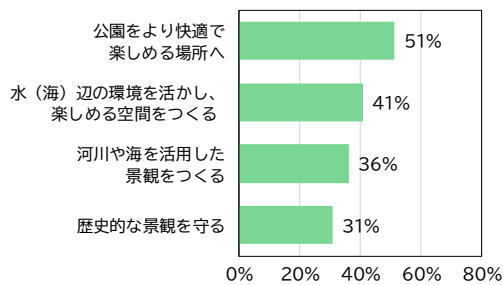
土地利用・市街地整備



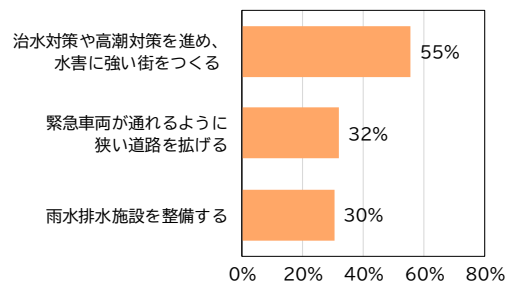
道路・交通



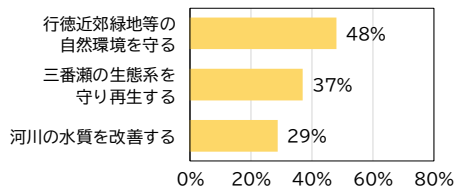
水と緑・景観



防災



環境



主な課題

土地利用・市街地整備

- ▶ 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）
- ▶ 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）
- ▶ 工業・流通業務地としての活性化（臨海部等）

道路・交通

- ▶ 公共交通の利便性、快適性の向上
- ▶ ウォーカブルなまちなかの形成（行徳駅周辺等）
- ▶ 生活道路の改善（旧市街地等）
- ▶ 道路渋滞の緩和

水と緑・景観

- ▶ 緑地、水辺、海辺の保全・活用（行徳近郊緑地、江戸川、三番瀬等）
- ▶ 既存公園の魅力向上
- ▶ 河川や海を活用した景観形成（江戸川、三番瀬等）
- ▶ 歴史・文化を生かした景観の形成（行徳街道等）

防災

- ▶ 狭あい道路の拡幅（旧市街地等）
- ▶ 治水・排水対策の実施

環境

- ▶ 河川の水質改善（市街地内を流れる小河川等）
- ▶ 公共下水道の整備

## 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

- 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。



土地区画整理事業で整備された市街地(妙典)

#### 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し、賑わい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・流通業務地の維持・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。
- 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。

## ■自然的土地利用：水と緑の空間

### 1- [4] 自然環境と共存する土地利用の誘導

- 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。また、臨海部では、漁港施設の整備、護岸の老朽化対策などを進めます。

## ■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

- 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。
- 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。

## [ 安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成 ]

## ■都市インフラ・市街地

### 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

- 江戸川第一終末処理場の整備を進めるとともに、江戸川第二終末処理場等の既存インフラの老朽化対策を行います。
- 消防施設など、老朽化した施設の建替えを進めます。

### 2- [6] -② 防災性に優れた市街地の整備

- 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。
- 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。

### 2- [7] -② 空き家・高経年マンション等に係る対策の推進

- 高経年マンションについては、適切な維持管理や再生等に向けた取組みを促進します。

## 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、快適性の維持・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。
- 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、官民連携による沿道と路上の一体的な活用等により、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] 広域的連絡機能を強化する道路網の整備

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

#### 2- [5] 地域の円滑な交通を実現する道路網の整備

- 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。
- 渋滞緩和や歩行者の安全性確保のため、塩浜交差点付近では、国道357号の立体化を進めます。



(仮称)押切・湊橋のイメージ

### [ 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。

## C 水と緑・景観

### [ 自然環境の保全と活用 ]

#### 1- [1] 緑地・農地等の保全・活用

○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む場として、自然環境の保全・活用を図ります。

#### 1- [2] 水辺空間の保全・活用

○江戸川放水路等の水辺は、水や自然に親しむことができる空間として、洪水時の放水路としての役割を考慮しつつ、保全・活用を図ります。

○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ります。

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

○多様な生物を育む三番瀬では、豊かな自然環境を保全するとともに、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る干潟の再生を進めます。



三番瀬 護岸

### [ 緑豊かな都市空間の創出 ]

#### 2- [3] -① 「水辺や緑の拠点」の形成

○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、ぴあばーく妙典と一体的な「緑の拠点」としての機能の充実を図ります。

○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、自然と親しみ、学び、憩う場として、魅力の向上を図ります。

○広尾防災公園の周辺は「緑の拠点」とし、憩いの場やレクリエーションの場等として、魅力向上を図ります。

○塩浜地区を中心とした三番瀬の一带は、「海辺の拠点」とし、海辺の特性を生かした空間創出などにより、機能の充実を図ります。



行徳近郊緑地

#### 2- [3] -② 身近な公園・広場等の確保

○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。

#### 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

○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は、街路樹の植栽・適切な維持管理、民有地内の緑化促進等を通じて、市街地に身近な緑を増やします。

## [ 地域特性を生かした魅力的な景観形成 ]

### 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

- 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、沿道の植栽や花壇の設置等、都市の中に潤いを感じられる景観形成を図ります。
- 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、地域の拠点として、魅力ある景観形成を図ります。

### 3- [6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成

- 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。
- 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図りつつ、歴史の趣を生かした景観形成を進めます。また、常夜灯や権現道周辺は、魅力ある散策空間づくりを検討します。



旧市街地の景観



圓頓寺



旧江戸川沿いに建つ常夜灯

## D 防災

### [ 防災・減災対策の推進 ] [ 迅速な復旧・復興に向けた取組みの実施 ]

#### 1- [1] -① 耐震性等の向上 ② 屋外空間の安全性向上

- 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を図ります。
- 旧市街地では、その魅力を守りつつ、建替えや改修に伴う建物の耐震化・不燃化等により、防災性の向上を図ります。
- 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。

#### 1- [2] -① 治水・浸水対策 ③ 高潮・津波対策

- 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ます。
- 旧江戸川沿いは、耐震化対策等とともに、江戸川水閘門の改築を進め、治水安全度の向上を図ります。
- 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。
- 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。

#### 1- [3] 災害時における避難所・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

- 消防施設、学校など、公共機能や避難所・避難場所等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。
- 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備え、防災施設としての機能の確保を図ります。

## E 環境

### [ カーボンニュートラルの実現 ]

#### 1- [1] -① 住宅・建築物の省エネ化 [2] 再生可能エネルギーの活用

○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向上に関する先行的な取組みを進めます。

### [ 自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成 ]

#### ■自然環境（水と緑・景観分野「自然環境の保全と活用」再掲）

#### 2- [4] 自然環境と生物多様性の保全・再生

○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む場として、自然環境の保全・活用を図ります。

○江戸川等の水辺は、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。

○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る干潟の再生を進めます。

#### ■生活環境

#### 2- [5] 良好な生活環境の形成

○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、生活環境の改善を図ります。

[ 南部地域の将来構造図 ]

- |           |               |
|-----------|---------------|
| ○ 都市拠点    | ▬ 都市軸         |
| ○ 地域拠点    | ▬ 広域連携軸       |
| ○ 生活拠点    | ▬ 地域連携軸       |
| ○ 工業・流通拠点 | ■ 主な都市公園・都市緑地 |
| ○ 緑の拠点    | — 鉄道・駅        |
| ○ 水辺の拠点   | — 道路          |
| ○ 海辺の拠点   |               |



## [ 将来構造図の構成 ]

### 拠点

#### 都市拠点

- ・行徳駅周辺

#### 地域拠点

- ・南行徳駅周辺
- ・妙典駅周辺
- ・市川塩浜駅周辺

#### 工業・流通拠点

- ・臨海部の工業地

#### 緑の拠点

- ・江戸川第一終末処理場・ぴあぱーく妙典周辺
- ・行徳近郊緑地・福栄スポーツ広場周辺
- ・広尾防災公園周辺

#### 海辺の拠点

- ・三番瀬・海岸沿い

### 軸

#### 都市軸

- ・(都)3・4・18号浦安鎌ヶ谷線(行徳バイパス)周辺

#### 広域連携軸

- ・湾岸道路周辺

#### 地域連携軸

- ・(都)3・4・24号塩焼南行徳線(新浜通り)周辺
- ・(都)3・4・25号湊海岸線周辺

#### 水と緑の空間軸

- ・江戸川、旧江戸川の河川空間

### ゾーン

#### 水と緑、歴史・文化と共に暮らす居住ゾーン

- ・旧市街地  
文化的資産や寺町の雰囲気や伝統を守りながら、安全で快適な住環境を形成するゾーン

#### 整った基盤を生かした快適な居住ゾーン

- ・旧市街地と臨海部間の基盤整備の整った住宅地  
住宅地として成熟した環境を生かすとともに、老朽化しつつある基盤を更新し、新しい価値観に対応する都市的な住環境を形成するゾーン

#### 海辺の環境を生かした工業・流通業務ゾーン

- ・臨海部東側の工業・流通業務地  
市を代表する工業・流通業務等の産業の集積と、海を生かした景観形成や空間整備を図るゾーン

#### 海辺と緑地を結び生活と海をつなぐ 多様な都市機能を創出する交流ゾーン

- ・臨海部西側の工業・流通業務地  
内陸の自然(行徳近郊緑地など)と海を結び、かつ、商業、観光などの複合機能を持つゾーン

#### 土地利用調整ゾーン

- ・江戸川第一終末処理場周辺  
周辺の土地利用や地域における役割を踏まえ、新たな土地利用を調整・誘導していくゾーン

[ 南部地域の整備方針図 ]



— 序章 —  
— 第1章 —  
— 第2章 —  
  土地利用  
  市街地整備  
  道路・交通  
  水と緑・  
  景観  
  防災  
  環境  
— 第3章 —  
  北東部  
  北西部  
  中部  
  南部  
— 第4章 —  
— 資料編 —

# 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・共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おいては、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・共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

### (1) 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、風致地区、都市計画道路、地区計画、市街地開発事業等の都市計画制度について、適切な運用を図ります。

また、社会情勢の変化に応じて、必要性や実現性などを踏まえた上で、都市計画の見直し等について検討します。

### (2) 諸制度の活用

周辺環境に配慮した良好なまちづくりを進めるために、宅地開発に関する条例、景観条例等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。

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。



## 2 まちづくりの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

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、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。

#### [市民・事業者の主な役割]

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

### (3)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情報を提供するなど、積極的に市民参加を求めます。

#### ②まちづくり学習の場づくり

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

#### ③各種活動への支援

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、それぞれの段階に応じて適切に支援を行います。

#### ④庁内体制の充実と連携

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す。

#### ⑤関係機関等との協議調整

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を行います。

#### ⑥都市計画マスタープランの進行管理

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が、上位計画等の見直しのほか、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す。

#### (4) 制度・手法の具体例

制度	内容	事例
① エリア マネジメント	<p>地域住民や地権者、民間事業者等が連携し、地域の魅力向上や課題解決を目的に、継続的・主体的にエリアの維持管理や利活用、イベント運営、プロモーション等を行う取組。</p> <p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント開催、アクティビティの実施・誘致</li> <li>・清掃・維持管理、公共的空間の管理、防犯・防災活動</li> <li>・景観・緑化等の地域ルール、コミュニティ形成支援</li> <li>・情報発信、プロモーション活動、広告事業 等</li> </ul>	 <p>小岩駅周辺エリアマネジメント (東京都江戸川区) 出典：官民連携まちづくりポータルサイト</p>
② Park-PFI	<p>都市公園において民間事業者が収益施設を整備・運営し、その収益を活用して公園整備や維持管理を担う制度。</p> <p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園内における収益施設等の整備・運営</li> <li>・収益還元による公園の維持管理の質の向上</li> <li>・公園及び周辺地域の賑わい創出、利用促進 等</li> </ul>	 <p>千葉公園(千葉市中央区) 出典：千葉市 HP</p>
③ ウォークブル	<p>行政と民間事業者(土地所有者等)が一体となって、居心地が良く歩きたくなるような都市空間を創出する取組。</p> <p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者空間、オープンスペースの創出</li> <li>・店舗のオープン化による賑わい・滞在空間創出</li> <li>・建物、広告物等のデザイン誘導による良好な景観形成 等</li> </ul>	 <p>葺合南 54 号線(兵庫県神戸市) 出典：ウォークブルポータルサイト</p>
④ 河川空間の オープン化	<p>河川敷地をにぎわいある水辺空間として活用するため、一定の要件を満たす場合、営業活動、イベントを行う事業者等による河川敷地の利用を可能とする制度。</p> <p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場、イベント施設、遊歩道等の整備</li> <li>・飲食店、売店、オープンカフェ、広告板等の設置</li> <li>・河川敷、水辺を活用したイベント、収益事業等の実施 等</li> </ul>	 <p>関上かわまちづくり (宮城県名取市) 出典：河川空間のオープン化活用事例集(国土交通省)</p>
⑤ 地区計画・ 景観協定	<p>地域の良好な景観や住環境を維持するため、土地所有者等の合意により、建築物の意匠、色彩等に関するルールを定める制度。</p> <p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の意匠や規模、用途等の統一</li> <li>・みどりの保全や緑化</li> <li>・屋外広告物の表示・掲出の統一 等</li> </ul>	 <p>リーズン市川・本八幡プライムステージ 景観協定(市川市)</p>

# 資料編

---

# 1 策定の経過

日付	内容
令和5年 7月11日	○都市計画審議会 ・都市計画マスタープランの改定について（報告）
11月15日～ 11月28日	□市民アンケート調査 ・まちづくりの満足度・必要度 等
令和6年 1月31日	○都市計画審議会 ・都市計画マスタープラン改定方針（案）について（報告）
9月6日	◇都市計画見直し検討委員会部会 ・次期都市計画マスタープランの全体構想の考え方について
12月16日～ 1月31日	□市民アンケート調査 ・市川市のまちづくりについて、今後必要だと思うこと 等
令和7年 1月14日～ 1月25日	□第1回オープンハウス ・あなたならどう描く？25年後の市川 [パネル展示]
2月27日	◇都市計画見直し検討委員会部会 ・次期都市計画マスタープランの地域別構想の考え方について
3月27日	○都市計画審議会 ・都市計画マスタープランの改定について（報告）
5月1日～ 5月30日	□パブリックコメント（32人 122件） ・都市計画マスタープラン 改定骨子（案）について
5月7日	◇都市計画見直し検討委員会 ・都市計画マスタープラン改定骨子（案）について
5月9日～ 5月20日	□第2回オープンハウス ・あなたならどう描く？25年後の市川 みなさんの声を形にしました！ [パネル展示]
7月24日	○都市計画審議会 ・都市計画マスタープランの改定について（報告）
8月12日	◇都市計画見直し検討委員会 ・都市計画マスタープラン（素案）について
10月1日～ 10月31日	□パブリックコメント（12人 45件） ・都市計画マスタープラン（素案）について
10月7日～ 10月15日	□第3回オープンハウス ・あなたならどう描く？25年後の市川 まちづくりの計画案をまとめました！ [パネル展示]
10月27日	○都市計画審議会 ・都市計画マスタープランの改定について（報告）
11月29日	□公聴会の開催 ・都市計画マスタープランの素案について
12月22日	◇都市計画見直し検討委員会 ・都市計画マスタープラン（案）について
令和8年 3月13日	○都市計画審議会 ・都市計画マスタープランの改定について（諮問）

## 2 市民アンケートの結果

### (1)令和5年度実施

#### [ 実施概要 ]

実施期間	令和5年11月15日(水)～11月28日(火)
調査内容	・まちづくりの必要度 ・これからのまちづくりについて必要と感じているもの
実施方法	オンライン回答
調査対象	市内在住者、通勤者、通学者
回答数	1,021件
主な結果	・序章-8 市民アンケートの結果に記載

#### [ 主な結果 ]

##### ①まちづくりに関する現状満足度

- ・満足度は「日常の買い物の便利さ」が最も高く、次いで「鉄道やバス、車などの交通の便利さ」「住環境の良さ」が高い。
- ・地域別にみると、北東部地域で「日常の買い物の便利さ」「交通の便利さ」の満足度が市全体に比べて低い。

#### ■地域別

項目	総数 (1,021)	北東部 (256)	北西部 (215)	中部 (286)	南部 (219)
日常の買い物の便利さ	66.9%	42.6%	64.7%	82.5%	77.6%
住環境の良さ	43.9%	41.8%	54.4%	39.9%	44.3%
鉄道やバス、車などの交通の便利さ	58.4%	39.5%	58.1%	75.2%	59.8%
歩行者の安全	2.6%	2.3%	1.9%	1.7%	4.6%
自然の豊かさ	27.7%	37.9%	42.3%	15.0%	18.7%
街並みの綺麗さ	11.7%	13.3%	14.9%	8.0%	12.8%
災害に対する強さ	4.0%	3.9%	7.4%	2.4%	3.7%
地球環境維持の取り組み	1.4%	1.6%	1.9%	0.7%	1.4%
建物や設備、標識など、 高齢者や障がい者、子育て世帯への優しさ	5.8%	3.5%	7.0%	4.9%	6.8%

#### ■年代別

項目	総数 (1,021)	20代以下 (64)	30代 (229)	40代 (260)	50代 (211)	60代 (146)	70代以上 (108)
日常の買い物の便利さ	66.9%	75.0%	68.6%	64.6%	64.9%	60.3%	76.9%
住環境の良さ	43.9%	48.4%	44.1%	41.9%	44.5%	42.5%	46.3%
鉄道やバス、車などの交通の便利さ	58.4%	60.9%	55.9%	53.8%	62.1%	58.9%	64.8%
歩行者の安全	2.6%	1.6%	3.5%	2.3%	1.4%	2.7%	4.6%
自然の豊かさ	27.7%	17.2%	25.3%	23.1%	35.1%	28.8%	35.2%
街並みの綺麗さ	11.7%	18.8%	12.2%	11.9%	10.9%	9.6%	10.2%
災害に対する強さ	4.0%	3.1%	3.1%	4.2%	2.8%	3.4%	9.3%
地球環境維持の取り組み	1.4%	4.7%	0.4%	0.0%	0.9%	4.1%	1.9%
建物や設備、標識など、 高齢者や障がい者、子育て世帯への優しさ	5.8%	9.4%	10.0%	5.8%	2.8%	3.4%	3.7%

## ②まちづくりに関する現状不満足

- ・ 不満足は、「歩行者の安全」が最も高く、次いで「建物や設備、標識など、高齢者や障がい者、子育て世帯への優しさ」「災害に対する強さ」が高い。
- ・ 地域別にみると、北西部地域で「日常の買い物の便利さ」「交通の便利さ」「歩行者の安全性」の不満足度が市全体に比べて高い。

### ■地域別

項目	総数 (1,021)	北東部 (256)	北西部 (215)	中部 (286)	南部 (219)
日常の買い物の便利さ	18.4%	21.9%	33.5%	10.8%	9.1%
住環境の良さ	17.7%	12.1%	18.1%	19.9%	19.2%
鉄道やバス、車などの交通の便利さ	26.1%	25.4%	43.3%	15.7%	23.3%
歩行者の安全	66.7%	54.3%	87.0%	71.7%	53.9%
自然の豊かさ	16.3%	8.2%	17.2%	19.9%	18.3%
街並みの綺麗さ	35.8%	21.5%	39.1%	41.6%	39.3%
災害に対する強さ	38.9%	29.3%	38.1%	46.2%	41.1%
地球環境維持の取り組み	11.9%	11.7%	16.7%	9.4%	10.5%
建物や設備、標識など、 高齢者や障がい者、子育て世帯への優しさ	45.9%	39.8%	64.2%	43.7%	40.2%

### ■年代別

項目	総数 (1,021)	20代以下 (64)	30代 (229)	40代 (260)	50代 (211)	60代 (146)	70代以上 (108)
日常の買い物の便利さ	18.4%	9.4%	19.7%	20.0%	18.0%	15.1%	23.1%
住環境の良さ	17.7%	18.8%	19.2%	18.8%	17.5%	14.4%	15.7%
鉄道やバス、車などの交通の便利さ	26.1%	17.2%	27.1%	28.8%	22.7%	26.7%	28.7%
歩行者の安全	66.7%	68.8%	70.3%	68.5%	64.0%	65.1%	61.1%
自然の豊かさ	16.3%	15.6%	18.3%	21.2%	10.9%	10.3%	19.4%
街並みの綺麗さ	35.8%	31.3%	38.9%	34.2%	42.2%	30.8%	31.5%
災害に対する強さ	38.9%	37.5%	34.5%	43.5%	41.2%	38.4%	33.3%
地球環境維持の取り組み	11.9%	7.8%	7.9%	13.1%	13.3%	13.0%	13.0%
建物や設備、標識など、 高齢者や障がい者、子育て世帯への優しさ	45.9%	40.6%	51.5%	41.2%	42.7%	53.4%	45.4%

### ③これからのまちづくりについて必要と感じているもの

- ・生活・交通に関する必要度は、「狭い道路、住宅の密集をなくすなど、住環境の改善」が最も高く、次いで「歩行者と自転車の通行空間の分離」「道路や公園、下水道など、生活に必要な環境の充実」が高い。
- ・環境・防災に関する必要度は、「地震や火災、水害などに弱い建物・インフラへの対策」が最も高く、次いで「子育て環境の充実」「緑や水辺に触れられる公園など、憩いの場の充実」が高い。

#### ■地域別

項目	総数 (1,021)	北東部 (256)	北西部 (215)	中部 (286)	南部 (219)
狭い道路、住宅の密集をなくすなど、住環境の改善	36.8%	34.8%	47.0%	41.6%	21.9%
道路や公園、下水道など、生活に必要な環境の充実	26.6%	26.2%	27.9%	28.3%	25.1%
教育・診療・介護施設など、日常生活に必要な身近な施設の充実	18.8%	16.8%	20.0%	18.2%	20.5%
主要駅(本八幡駅、市川駅、行徳駅)周辺の商業・銀行・行政施設などの充実	13.2%	9.4%	10.2%	13.6%	18.7%
コンビニやスーパーなど、日常の買物ができる身近な施設の充実	11.0%	13.7%	17.2%	6.6%	6.8%
地域毎に調和の取れた、低層または中高層住宅地の形成	4.3%	5.1%	3.3%	2.4%	7.3%
歩行者と自転車の通行空間の分離	34.1%	35.5%	32.1%	39.2%	30.1%
主要な道路やそれをつなぐ道路、交差点や立体交差などの整備による、交通渋滞解消	14.0%	19.9%	13.0%	9.1%	12.8%
駅前広場や道路における居心地の良い歩行者空間	10.2%	9.4%	6.0%	10.5%	14.6%
駅前や商業施設などの必要な場所での、駐輪場や駐車場の充実	9.0%	9.8%	6.0%	7.0%	13.7%
鉄道やバスなどの公共交通の充実	8.5%	11.7%	6.0%	6.3%	10.5%
カーシェアリングやレンタサイクルなどの新しい交通サービスの充実	4.7%	3.1%	4.7%	6.6%	4.6%
工業地域のマンション周辺での、歩行者や車の安全確保	3.2%	0.8%	0.9%	7.0%	2.7%
緑や水辺に触れられる公園など、憩いの場の充実	29.5%	27.0%	28.8%	32.2%	28.8%
河川や海辺など、水辺の自然環境の保全	15.9%	11.3%	11.6%	20.3%	20.1%
緑地や黒松など、緑の自然環境の保全	14.6%	16.8%	18.1%	15.4%	8.7%
伝統建物・行事における、歴史や文化の継承	12.0%	12.9%	13.5%	7.0%	16.4%
建物の色や塀の位置などによる地域毎の街並み景観形成	10.0%	11.3%	7.0%	10.1%	11.0%
地震や火災、水害などに弱い建物・インフラへの対策	53.0%	52.3%	52.6%	58.0%	49.8%
子育て環境の充実	35.3%	36.7%	36.7%	35.7%	31.1%
ユニバーサルデザインの充実	8.9%	9.4%	10.7%	6.3%	9.6%
環境負荷低減など、地球環境維持の取り組み	7.5%	8.6%	7.9%	5.2%	9.6%

■年代別

項目	20代以下 (64)	30代 (229)	40代 (260)	50代 (211)	60代 (146)	70代以上 (108)
狭い道路、住宅の密集をなくすなど、住環境の改善	42.2%	41.0%	34.6%	36.5%	30.1%	39.8%
道路や公園、下水道など、生活に必要な環境の充実	26.6%	27.5%	26.2%	28.0%	29.5%	19.4%
教育・診療・介護施設など、日常生活に必要な身近な施設の充実	15.6%	21.4%	17.3%	16.6%	19.9%	22.2%
主要駅(本八幡駅、市川駅、行徳駅)周辺の商業・銀行・行政施設などの充実	17.2%	10.0%	13.8%	11.4%	15.1%	17.6%
コンビニやスーパーなど、日常の買物ができる身近な施設の充実	7.8%	8.7%	11.9%	10.4%	11.0%	16.7%
地域毎に調和の取れた、低層または中高層住宅地の形成	3.1%	3.9%	5.0%	4.7%	4.1%	2.8%
歩行者と自転車の通行空間の分離	34.4%	34.1%	30.8%	32.7%	37.7%	39.8%
主要な道路やそれをつなぐ道路、交差点や立体交差などの整備による、交通渋滞解消	15.6%	16.6%	16.9%	16.1%	7.5%	5.6%
駅前広場や道路における居心地の良い歩行者空間	10.9%	10.9%	10.8%	8.1%	11.6%	9.3%
駅前や商業施設などの必要な場所での、駐輪場や駐車場の充実	3.1%	7.9%	9.6%	11.4%	10.3%	7.4%
鉄道やバスなどの公共交通の充実	4.7%	6.6%	8.5%	8.1%	11.6%	12.0%
カーシェアリングやレンタサイクルなどの新しい交通サービスの充実	10.9%	4.8%	4.6%	5.7%	1.4%	3.7%
工業地域のマンション周辺での、歩行者や車の安全確保	4.7%	3.5%	4.2%	4.3%	1.4%	0.0%
緑や水辺に触れられる公園など、憩いの場の充実	25.0%	33.6%	27.7%	27.5%	27.4%	34.3%
河川や海辺など、水辺の自然環境の保全	20.3%	6.6%	19.2%	20.4%	19.9%	11.1%
緑地や黒松など、緑の自然環境の保全	1.6%	9.2%	11.2%	12.8%	26.0%	30.6%
伝統建物・行事における、歴史や文化の継承	17.2%	4.8%	15.0%	15.6%	9.6%	13.0%
建物の色や塀の位置などによる地域毎の街並み景観形成	12.5%	6.6%	9.6%	13.7%	9.6%	10.2%
地震や火災、水害などに弱い建物・インフラへの対策	48.4%	50.7%	51.9%	60.7%	52.1%	49.1%
子育て環境の充実	54.7%	69.0%	37.7%	14.2%	15.8%	14.8%
ユニバーサルデザインの充実	12.5%	8.3%	8.1%	10.4%	8.2%	8.3%
環境負荷低減など、地球環境維持の取り組み	1.6%	1.7%	6.9%	7.1%	15.8%	14.8%

## (2)令和6年度実施

### [ 実施概要 ]

実施期間	令和6年12月16日(月)～令和7年1月31日(金)
調査内容	・市川市のまちづくりについて (地域別の今後必要だと思うこと、イメージする場所やもの)
実施方法	・Logo フォームによるオンライン回答 ・オープンハウス会場にて紙調査票で回答・QRコードからオンライン回答
調査対象	市内在住者、通勤者、通学者
回答数	906件(北東部 268件、北西部 240件、中部 207件、南部 191件)
主な結果	・第3章 地域別構想 地域の現況と課題に記載

### [ 主な結果 ]

#### ①分野別の取組について今後必要だと思うこと

- ・各地域で、「駅周辺の賑わいを生み出す」「駅周辺をより安全で歩きやすくする」「公園をより快適で楽しめる場所とする」等の回答割合が高い。

#### ■北東部 × 年代別

項目	総数 (268)	20代以下 (16)	30代 (51)	40代 (46)	50代 (63)	60代 (45)	70代以上 (45)
駅周辺の賑わいを生み出す	52.2%	50.0%	52.9%	52.2%	63.5%	48.9%	40.0%
耕作されなくなった農地(荒地)の増加を防ぐ	39.9%	31.3%	25.5%	43.5%	33.3%	62.2%	42.2%
閑静な住宅地を守る	39.6%	25.0%	25.5%	43.5%	34.9%	44.4%	57.8%
歴史的風情を活かした街並みをつくる	32.1%	25.0%	27.5%	34.8%	33.3%	35.6%	33.3%
住宅地周辺に生活利便施設を増やす	31.3%	31.3%	41.2%	21.7%	38.1%	26.7%	26.7%
駅周辺をより安全で歩きやすくする	55.6%	56.3%	45.1%	50.0%	58.7%	71.1%	53.3%
公共交通サービスをもっと利用しやすくする	42.9%	31.3%	27.5%	39.1%	49.2%	57.8%	46.7%
道路の渋滞・混雑を緩和する	41.8%	43.8%	45.1%	54.3%	49.2%	37.8%	17.8%
住宅地内の車両の通過を抑制する	21.6%	6.3%	19.6%	37.0%	19.0%	17.8%	22.2%
主要な公園等へのアクセスを良くする	16.4%	12.5%	7.8%	13.0%	23.8%	11.1%	26.7%
公園をより快適で楽しめる場所とする	49.6%	43.8%	60.8%	47.8%	44.4%	48.9%	46.7%
寺院等の歴史的な景観を守る	41.4%	31.3%	25.5%	41.3%	44.4%	55.6%	44.4%
みどりを守る	41.0%	25.0%	13.7%	45.7%	46.0%	53.3%	53.3%
身近な公園を増やす	30.2%	43.8%	37.3%	43.5%	28.6%	17.8%	17.8%
梨街道など特色ある街並みを守る	25.0%	31.3%	21.6%	30.4%	23.8%	31.1%	15.6%
緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる	49.3%	37.5%	60.8%	52.2%	50.8%	48.9%	35.6%
石垣やブロック塀の倒壊防止対策	36.9%	12.5%	23.5%	34.8%	33.3%	60.0%	44.4%
大雨時の冠水対策	36.2%	18.8%	31.4%	41.3%	38.1%	42.2%	33.3%
住宅等の耐震化・不燃化	34.3%	37.5%	23.5%	41.3%	34.9%	40.0%	31.1%
がけの崩壊対策	25.0%	31.3%	9.8%	26.1%	28.6%	40.0%	17.8%
自然と触れ合う場をつくる	44.0%	31.3%	43.1%	56.5%	50.8%	42.2%	28.9%
河川の水質を改善する	39.9%	18.8%	39.2%	43.5%	34.9%	60.0%	31.1%
斜面緑地等の自然環境を守る	35.1%	6.3%	21.6%	30.4%	38.1%	51.1%	44.4%

■北西部 × 年代別

項目	総数 (240)	20代以下 (22)	30代 (36)	40代 (45)	50代 (51)	60代 (51)	70代以上 (35)
駅周辺の賑わいを生み出す	47.9%	54.5%	61.1%	40.0%	41.2%	47.1%	51.4%
閑静な住宅地を守る	41.7%	36.4%	19.4%	35.6%	47.1%	58.8%	42.9%
水辺の環境を活かし、楽しめる空間をつくる	40.4%	27.3%	33.3%	33.3%	43.1%	54.9%	40.0%
ゆとりある住宅地をつくる	38.8%	40.9%	41.7%	40.0%	41.2%	27.5%	45.7%
住宅地周辺に生活利便施設を増やす	38.3%	27.3%	44.4%	35.6%	39.2%	37.3%	42.9%
駅周辺をより安全で歩きやすくする	48.3%	77.3%	58.3%	37.8%	39.2%	43.1%	54.3%
公共交通サービスをもっと利用しやすくする	45.4%	18.2%	44.4%	40.0%	45.1%	54.9%	57.1%
道路の渋滞・混雑を緩和する	36.3%	22.7%	47.2%	35.6%	39.2%	39.2%	25.7%
駅周辺の車道・歩道での駐車・駐輪を減らす	24.2%	13.6%	11.1%	22.2%	17.6%	37.3%	37.1%
公園をより快適で楽しめる場所とする	56.7%	50.0%	83.3%	62.2%	35.3%	56.9%	57.1%
みどりを守る	47.5%	40.9%	25.0%	35.6%	54.9%	52.9%	71.4%
河川を活かした景観をつくる	39.6%	13.6%	19.4%	26.7%	47.1%	60.8%	51.4%
史跡、寺社等の貴重な歴史資源を活かす	35.0%	9.1%	22.2%	31.1%	39.2%	45.1%	48.6%
緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる	62.1%	45.5%	44.4%	66.7%	58.8%	72.5%	74.3%
密集した木造住宅の耐震化・不燃化	39.2%	27.3%	22.2%	40.0%	37.3%	52.9%	45.7%
河川の安全対策	35.8%	18.2%	30.6%	31.1%	35.3%	49.0%	40.0%
がけの崩壊対策	31.7%	9.1%	16.7%	20.0%	25.5%	47.1%	37.1%
公共下水道を整備する	51.3%	18.2%	41.7%	37.8%	56.9%	66.7%	68.6%
河川の水質を改善する	48.3%	40.9%	58.3%	42.2%	37.3%	62.7%	45.7%

■中部 × 年代別

項目	総数 (207)	20代以下 (26)	30代 (55)	40代 (44)	50代 (32)	60代 (31)	70代以上 (18)
駅周辺の賑わいを生み出す	48.3%	53.8%	45.5%	54.5%	40.6%	45.2%	55.6%
まちの防災性を高める 市街地再開発事業を進める	45.4%	46.2%	32.7%	40.9%	50.0%	64.5%	55.6%
水辺の環境を活かし、楽しめる空間をつくる	42.0%	23.1%	38.2%	36.4%	50.0%	54.8%	61.1%
敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐ	28.0%	19.2%	25.5%	34.1%	31.3%	32.3%	22.2%
主に市街化調整区域において、農地、倉庫、 学校などが混在している状況を改善する	21.7%	11.5%	16.4%	15.9%	31.3%	38.7%	22.2%
工業地域において、工場の操業環境を守る	9.2%	3.8%	5.5%	11.4%	12.5%	16.1%	5.6%
駅周辺をより安全で歩きやすくする	54.6%	57.7%	50.9%	52.3%	62.5%	61.3%	44.4%
住宅地内を通る道路を より安全で歩きやすくする	50.2%	50.0%	52.7%	54.5%	56.3%	41.9%	38.9%
道路の渋滞・混雑を緩和する	41.5%	26.9%	47.3%	45.5%	43.8%	38.7%	38.9%
公共交通サービスをもっと利用しやすくする	36.2%	26.9%	25.5%	31.8%	40.6%	48.4%	66.7%
駅周辺の車道・歩道での駐車・駐輪を減らす	21.3%	11.5%	16.4%	22.7%	21.9%	32.3%	27.8%
江戸川へのアクセスを向上させる	19.8%	7.7%	20.0%	22.7%	21.9%	16.1%	33.3%
京葉道路や外かん道路への アクセス性を向上させる	10.1%	3.8%	5.5%	13.6%	12.5%	9.7%	22.2%
公園をより快適で楽しめる場所とする	55.1%	57.7%	58.2%	50.0%	56.3%	58.1%	50.0%
みどりを守る	43.5%	34.6%	38.2%	38.6%	46.9%	51.6%	66.7%
身近な公園を増やす	41.5%	46.2%	50.9%	50.0%	25.0%	22.6%	50.0%
建物の調和や統一感の創出により 良好な景観をつくる	24.6%	7.7%	21.8%	34.1%	25.0%	29.0%	27.8%
古くから親しまれている街並みを守る	23.7%	11.5%	23.6%	18.2%	34.4%	32.3%	22.2%
緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる	62.8%	53.8%	52.7%	63.6%	81.3%	64.5%	72.2%
治水対策や高潮対策を進め、 水害に強い街をつくる	43.5%	38.5%	41.8%	47.7%	40.6%	41.9%	55.6%
密集した木造住宅の耐震化・不燃化	28.0%	23.1%	27.3%	25.0%	18.8%	45.2%	33.3%
公共下水道を整備する	41.5%	34.6%	32.7%	40.9%	59.4%	45.2%	44.4%
河川の水質を改善する	41.1%	26.9%	41.8%	40.9%	46.9%	38.7%	55.6%

■南部 × 年代別

項目	総数 (191)	20代以下 (9)	30代 (37)	40代 (49)	50代 (34)	60代 (28)	70代以上 (30)
駅周辺の賑わいを生み出す	65.4%	77.8%	67.6%	61.2%	61.8%	67.9%	66.7%
敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐ	32.5%	22.2%	37.8%	36.7%	26.5%	32.1%	30.0%
大規模団地の良好な住環境を維持する	20.4%	11.1%	27.0%	12.2%	20.6%	25.0%	23.3%
臨海部は、工業・流通業務地としての活性化を図る	19.4%	0.0%	16.2%	14.3%	26.5%	25.0%	23.3%
駅周辺をより安全で歩きやすくする	43.5%	22.2%	51.4%	36.7%	47.1%	60.7%	30.0%
住宅地内を通る道路をより安全で歩きやすくする	40.8%	22.2%	54.1%	44.9%	26.5%	46.4%	36.7%
公共交通サービスをもっと利用しやすくする	36.1%	22.2%	29.7%	30.6%	44.1%	42.9%	46.7%
駅周辺の車道・歩道での駐車・駐輪を減らす	24.6%	33.3%	29.7%	16.3%	23.5%	35.7%	20.0%
道路の渋滞・混雑を緩和する	21.5%	33.3%	27.0%	26.5%	20.6%	21.4%	6.7%
公園をより快適で楽しめる場所とする	51.3%	55.6%	70.3%	53.1%	41.2%	50.0%	40.0%
水(海)辺の環境を活かし、楽しめる空間をつくる	40.8%	66.7%	40.5%	32.7%	47.1%	60.7%	20.0%
河川や海を活用した景観をつくる	36.1%	55.6%	32.4%	34.7%	38.2%	46.4%	26.7%
歴史的な景観を守る	30.9%	33.3%	29.7%	26.5%	47.1%	39.3%	13.3%
治水対策や高潮対策を進め、水害に強い街をつくる	55.5%	44.4%	56.8%	49.0%	73.5%	46.4%	60.0%
緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる	31.9%	66.7%	37.8%	32.7%	29.4%	35.7%	16.7%
雨水排水施設を整備する	30.4%	11.1%	27.0%	34.7%	38.2%	39.3%	20.0%
行徳近郊緑地等の自然環境を守る	48.2%	44.4%	40.5%	42.9%	67.6%	57.1%	43.3%
三番瀬の生態系を守り再生する	37.2%	22.2%	24.3%	34.7%	52.9%	46.4%	36.7%
河川の水質を改善する	28.8%	66.7%	37.8%	26.5%	23.5%	39.3%	10.0%

# 3 オープンハウスの概要

## (1)第1回

### [ 実施概要 ]

実施期間	令和7年1月14日（火）～1月25日（土）
実施方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープラン策定以降の主な事業や地域別の課題等について、説明パネルを展示し、来場者が自由に見学</li> <li>・質疑応答に対応</li> <li>・市民アンケート調査の協力依頼</li> </ul>
実施場所	市内7箇所（公共施設、商業施設等） 第1庁舎（1月14日）、大柏出張所（1月16日）、ニッケコルトンプラザ（1月18日）、シャポー市川 むすぶば（1月19日）、西部公民館（1月22日）、行徳支所（1月24日）、イオン市川妙典店（1月25日）
来場者数	921名

### [ 実施の様子 ]



第1庁舎



シャポー市川むすぶば



西部公民館

### [ 展示パネル(抜粋) ]



(2)第2回

[ 実施概要 ]

実施期間	令和7年5月9日（金）～5月20日（火）
実施方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの状況や整備方針等について説明パネルを展示し、来場者が自由に見学</li> <li>・質疑応答に対応</li> <li>・パブリックコメント実施の案内</li> </ul>
実施場所	<p>市内8箇所（公共施設、商業施設等）</p> <p>第1庁舎（5月9日）、ニッケコルトンプラザ（5月10日）、イオン市川妙典店（5月11日）、大柏出張所・大野公民館（5月13日）、行徳支所（5月14日）、西部公民館（5月15日）、シャポー市川 むすぶば（5月17日）、信篤公民館（5月20日）</p>
来場者数	447名

[ 実施の様子 ]



第1庁舎

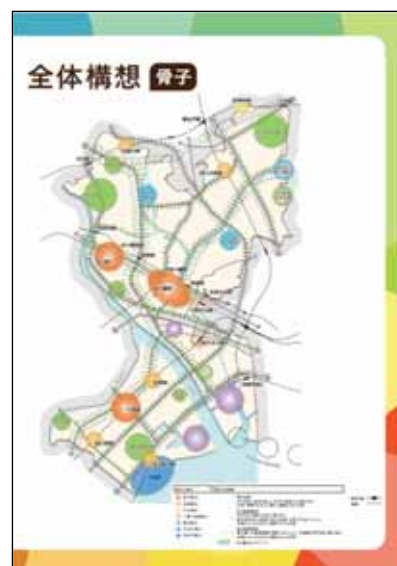


ニッケコルトンプラザ



行徳支所

[ 展示パネル(抜粋) ]



### (3)第3回

#### [ 実施概要 ]

実施期間	令和7年10月7日(火)～9日(木)、15日(水)
実施方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・素案についてパネル展示及び説明動画を上映し、来場者が自由に見学</li> <li>・質疑応答に対応</li> <li>・パブリックコメント実施の案内</li> </ul>
実施場所	市内2箇所 第1庁舎(10月7～9日)、行徳文化ホールI&I(10月15日)
来場者数	108名

#### [ 実施の様子 ]



第1庁舎

行徳文化ホールI&I

#### [ 展示パネル(抜粋) ]



## 4 国の動向

年	概要
平成 24 年 (2012)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市の低炭素化の促進に関する法律の制定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市の低炭素化を図ることを目的として制定</li> </ul> </li> </ul>
平成 25 年 (2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模建築物の耐震診断結果報告の義務化、建築物の安全性に関する認定</li> </ul> </li> </ul>
平成 26 年 (2014)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市再生特別措置法の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画、都市機能誘導区域、居住誘導区域の追加 (コンパクト・プラス・ネットワーク)</li> </ul> </li> <li>●地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・持続可能な公共交通ネットワークの形成(地域公共交通網形成計画)</li> </ul> </li> <li>●空家等対策の推進に関する特別措置法の制定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村による空家等対策計画の制定、代執行等の権限の明確化</li> <li>・特定空家等に対する行政対応を規定</li> </ul> </li> </ul>
平成 27 年 (2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市農業振興基本法の制定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市農地の多面的な機能を再評価、都市にあるべきものへ転換</li> </ul> </li> </ul>
平成 29 年 (2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生産緑地法、都市計画法、建築基準法の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産緑地地区の一律 500 m<sup>2</sup>の面積要件の引き下げが可能に</li> <li>・特定生産緑地制度、新たな用途地域として田園住居地域を創設</li> </ul> </li> <li>●都市緑地法、都市公園法の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑の基本計画の記載事項を拡大(都市公園の管理方針、生産緑地地区内の緑地の保全)</li> <li>・保育所等を占用対象に追加、公共還元型の収益施設設置管理制度の創設(Park-PFI)</li> </ul> </li> </ul>
平成 30 年 (2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市農地の貸借の円滑化に関する法律の制定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産緑地の貸借が安心して行えることを目的として制定</li> </ul> </li> </ul>
令和 2 年 (2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市再生特別措置法の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画に防災指針や居住環境向上用途誘導地区が追加</li> </ul> </li> <li>●都市計画法の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止(ハザードエリアにおける開発抑制)</li> </ul> </li> <li>●地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域公共交通計画の作成が努力義務化</li> </ul> </li> </ul>
令和 3 年 (2021)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市再生特別措置法の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水被害防止区域への対応(災害レッドゾーンへの追加)</li> </ul> </li> <li>●地球温暖化対策の推進に関する法律の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・2050 カーボンニュートラルの実現に向けた脱炭素化の取組</li> </ul> </li> <li>●長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害リスクに配慮する基準を追加</li> </ul> </li> </ul>
令和 4 年 (2022)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●旧宅地造成等規制法から宅地造成及び特定盛土等規制法への改正・移行 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の用途にかかわらず危険な盛土等を包括的に規制</li> </ul> </li> </ul>

# 5 用語集

あ行	インフラ	産業や生活の基盤を支える道路・橋りょう・公園・下水道等の土木構造物や廃棄物処理場等のプラント系施設の総称。
	雨水流出抑制	雨水による浸水被害の軽減及び防止を図るため、雨水を一時的に貯めたり地下に浸透させたりして、下水道・河川への雨水流出量を抑制すること。
	液状化（現象）	地震の揺れによって、地盤が液体状になる現象のこと。砂が堆積した地盤や埋立地などで発生が懸念され、建物が沈下・傾斜したり、マンホールが浮上したりする被害が生じることがある。
	延焼遮断帯	道路や河川、鉄道、公園等を活用して市街地の火災の延焼を防止する役割を担うもののこと。また、必要に応じて不燃化された周辺建築物等を含む。
	オープンスペース	公園、緑地、広場、公開空地、道路・歩道など、建物のない一定の広がりのある空間のこと。
	オープンハウス（型説明会）	説明パネルや動画を展示し、市民が自由に見学する形式の説明会のこと。必要に応じて、職員が直接説明や市民の意見等を伺う。
	温室効果ガス	大気を構成する気体であって、太陽光線によって暖められた地表面から放射される赤外線を吸収して大気を暖め、一部の熱を再放射して地表面の温度を高める効果を持つガスのこと。二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、フロンガスなど。
か行	カーボンニュートラル	二酸化炭素などの温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、その排出量を実質ゼロに抑えること。
	環境基準	人の健康を保護し、生活環境を保全するうえで維持することが望ましい基準のこと。
	狭あい道路	道幅が 4m 未満で、緊急車両の通行や防災面で支障となるおそれのある道路のこと。
	緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路のこと。
	グリーンインフラ	自然環境が有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制など）を、社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方のこと。
	景観協定	良好な景観を形成するために、特定の区域内の土地所有者等の合意により、景観法に基づき一定のルールを定めて景観形成を図る制度のこと。
	ゲリラ豪雨／集中豪雨	局所的に短時間で降る激しい豪雨のこと。
	高規格堤防	河川の氾濫による甚大な被害を予防するため、後背地の市街地整備（盛土）と合わせて構築される従来型より幅が広く厚みがある安全性の高い堤防のこと。

	公共下水道	市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道。終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するもので、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のもの。
	公共交通路線人口カバー率	鉄道駅を中心に半径 800m、バス停を中心に半径 300m 内の人口を当該地域の人口で除した値。
	交通結節点	鉄道やバス、タクシー等の複数の交通機関が集まり、相互乗換えや連絡等が円滑に行える場所のこと。
	高齢化率	65 歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合。
	コミュニティバス	交通不便地区や高齢者等の日常行動を支援するために、小回りのきく小型バスを用いてきめ細かなサービスを行う地域密着型のバスのこと。
さ行	災害ハザードエリア	洪水、土砂災害、津波などの自然災害が発生した際に、住民の生命・身体に危害が生じるおそれがある区域のこと。災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等に該当する区域を指す。
	再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスなど、自然界の中から永続的に利用することができるエネルギーのこと。発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しないクリーンエネルギーとして注目されている。
	シェアサイクル	一定の地域内に複数設置されたサイクルポート（駐輪施設）で、自転車を利用者が共同で利用する仕組みのこと。移動の利便性や回遊性の向上のほか、自家用車から自転車への交通手段の転換により CO <sub>2</sub> の削減にもつながる。
	市街化区域	既に市街地を形成している区域、またはおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、都市計画法に基づき指定するもの。
	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域で、都市計画法に基づき指定するもの。
	市街地開発事業	一定のエリア内で、公共施設の整備と宅地の開発を一体的に行うもの。都市計画法では、土地区画整理事業、市街地再開発事業、工業団地造成事業等が市街地開発事業とされている。
	市街地再開発事業	既成市街地において、建築物や公共施設等を一体的に再整備し、土地を有効活用して都市機能の更新を図り、公共の福祉に資することを目的とする都市再開発法に基づく事業のこと。
	市街地整備	土地区画整理事業や市街地再開発事業等の手法により、都市の再生や再構築を行うことで、道路、公園などのインフラ整備や、土地の利用増進を図るもの。
	社寺林	寺院や神社の境内・周辺に植生している、まとまりのある樹林のこと。
	商業施設徒歩圏人口カバー率	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 内の人口を当該地域の人口で除した値。
	斜面緑地	台地や丘陵の斜面で、樹林等が一体となって構成される緑地のこと。
	住宅ストック	既存の住宅（群）のことを指すとともに、社会的な資産としての意味を含む。老朽化した住宅ストックの良質化（耐震化、省エネ化等）により、良質な資産として活用・流通することを目指す。

	自立分散型エネルギー	太陽光発電や蓄電池などの小規模な発電システムを地域に設置することで、地域が自立的に電力をまかなうこと。
	人口カバー率	特定の都市機能（公共交通、商業施設など）のサービス圏域内に居住する人口が、総人口に占める割合のこと。
	親水（空間）	河川敷やテラスなど、水辺に近づいたり良好な景観を楽しんだり、水辺に親しめる環境のこと。
	スマートシティ	都市や地域の抱える課題の解決や、新たな価値の創出を目指して、ICT等の新技術を活用しつつ、各分野におけるマネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、社会、経済、環境の側面から、現在および将来にわたって、市民等により良いサービスや生活の質を提供する都市または地域のこと。
	生活道路	主に地域住民の日常生活に利用される道路のこと。
	生産緑地地区	市街化区域内において、農地の適正な保全と災害の防止や都市環境の保全などを目的に、都市計画法に基づき指定される農地のこと。指定後は一定期間、農地として管理することを義務付けられる。
た行	高潮	主に台風や発達した低気圧に伴って気圧が降下することにより、海面が異常に上昇する現象のこと。
	脱炭素社会	経済発展を妨げることなく、温室効果ガスの排出を大幅に削減すること、また、それが実現された社会のこと。
	地区計画	地区の特色を生かしたきめ細かなまちづくりを行うために、都市計画法に基づき、住民合意のもとに、建築物等の用途・形態・意匠、垣・さく等の構造等を定める制度のこと。
	鳥獣保護区	野鳥等の保護や狩猟の適正化、生物の多様化の確保、及び生活環境の保全を図るため、国又は県が指定した区域のこと。
	長寿命化	予防保全を行ったり、機能を社会的要求に合わせて改善したりすることにより、建築物等の物理的な寿命（構造耐力上実質的に耐えられる年数）に近づけること。
	調節池	河川沿いの低地などに人工的な池を設け、大雨の際に、河川の流量を調節する施設のこと。
	貯留浸透施設	雨水を一時的に貯めたり地下に浸透させたりすることにより、雨水が川や水路へ一気に流れ込まないようにするための施設。
	都市計画道路	都市の骨格を形成し、都市の健全な発展と機能的な都市活動を確保するため、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画法に規定した手続きによって定める道路のこと。
	都市公園	都市公園法に基づき、地方公共団体または国が設置する公園または緑地。街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園、特殊公園に分類される。
	都市公園徒歩圏人口カバー率	都市公園を中心に半径 300m 内の人口を当該地域の人口で除した値。
	都市施設	道路、公園、下水道など、都市生活や都市活動に必要な都市の骨格をなす施設を都市計画として定めるもの。

	土砂災害警戒区域	土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のこと。土砂災害防止法に基づき、都道府県が定める。通称イエローゾーン。
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域のこと。土砂災害防止法に基づき、都道府県が定める。通称レッドゾーン。
	土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、公共施設の整備と宅地の利用促進を図るため、土地の交換分合（換地）により道路、公園などの公共施設を整備するとともに、土地の区画形質を変更する事業。
な行	農業振興地域	農業の健全な発展と長期にわたり農業の振興を図るため、県が指定する区域のこと。
は行	バスベイ	歩行者の安全性や交通の円滑性を図るために、車道の一部を歩道側に広げたバスの駐車場所のこと。
	パブリックコメント	市が実施等をしようとする計画・取組について、あらかじめ案を公表し、市民に意見を求め、それを考慮して決定する制度のこと。
	バリアフリー	高齢者や障がい者等が生活していく上で障壁となるものを取り除くこと。
	ヒートアイランド現象	コンクリートやアスファルトによる熱放射や空調設備の排熱などにより、都市部の気温が郊外より高くなる現象のこと。
	風致地区	都市における良好な自然的景観（都市の風致）を維持するために、都市計画法に基づき指定する地区のこと。
	浮遊粒子状物質（SPM）	大気中に浮遊する粒子状の物質（浮遊粉じん、エアロゾルなど）のうち粒径が10 $\mu$ m以下のものをいう。
	防災拠点	災害時における活動拠点であり、医療救護所、備蓄倉庫、消防機能等を備えた避難場所となる広い公園や施設のこと。
	防災公園	大地震や火災の際の避難地として機能する公園のこと。公園の規模に応じて、備蓄倉庫や耐震性貯水槽等の災害対策の施設が整備される。
や行	ユニバーサルデザイン	障害の有無や性別、言語の違いなどに合わせて特別に考えられたものではなく、すべての人に使いやすいように考えられた、製品、環境、情報などのデザインのこと。
ら行	ライフライン	電気、ガス、上下水道、電話等、都市生活や都市活動を支えるために地域にはりめぐらされている供給処理施設や情報通信施設のこと。
	緑化地域制度	緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、都市緑地法に基づき、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度のこと。
	緑地協定	緑豊かな市街地の形成を図るために、地域住民の合意により、都市緑地法に基づき、一定のルールを定めて緑化を推進する制度のこと。

英数字	BOD（生物化学的酸素要求量）	Biochemical Oxygen Demand の略で、河川の水質汚濁指標として用いられる。水を汚している有機物を微生物（好気性バクテリア）が酸化分解するときに必要なとする酸素量で、値が大きいほど水が汚れていることを示す。
	DX（デジタルトランスフォーメーション）	Digital Transformation の略。情報通信技術などの活用により、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。 本市の「DX 憲章」では、「自治体として DX に積極的に取り組むことにより、経営資源を無駄なく効率よく使い、その資源を有効活用してサービスを飛躍的に高めるなど、顧客目線で新たな価値を創造していきます。」としており、DX を単にデジタル化を進めるだけの取り組みではなく「業務の無駄を削って価値創造にシフトする改革」と定義づけている。
	ICT	Information and Communication Technology の略。情報通信技術のことで、パソコンやスマートフォン、インターネット、電話回線などを使って情報を収集・伝達・共有するためのあらゆる技術を指す。

## 市川市都市計画マスタープラン

---

発 行 市川市  
編 集 市川市 街づくり部 街づくり計画課  
市川市八幡 1-1-1  
電 話 047-334-1111(代表)

※本計画の公表後に、内容にかかわらない誤字・脱字等の軽微な修正を、  
ホームページ上のデータの更新によって行う場合があります。

(裏表紙)

市川市

都市計画マスタープラン

City Planning Masterplan

2026-2050

概要版



# 序章 基本的事項

## 都市計画マスタープランとは

### 計画の役割と改定の背景

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。

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、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業等のまちづくりが進んだことに加え、少子高齢化の進展、災害の頻発化・激甚化など、都市を取り巻く課題にも変化が見られ、私たちの日々の生活に様々な影響を及ぼしています。

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。

### 位置づけ

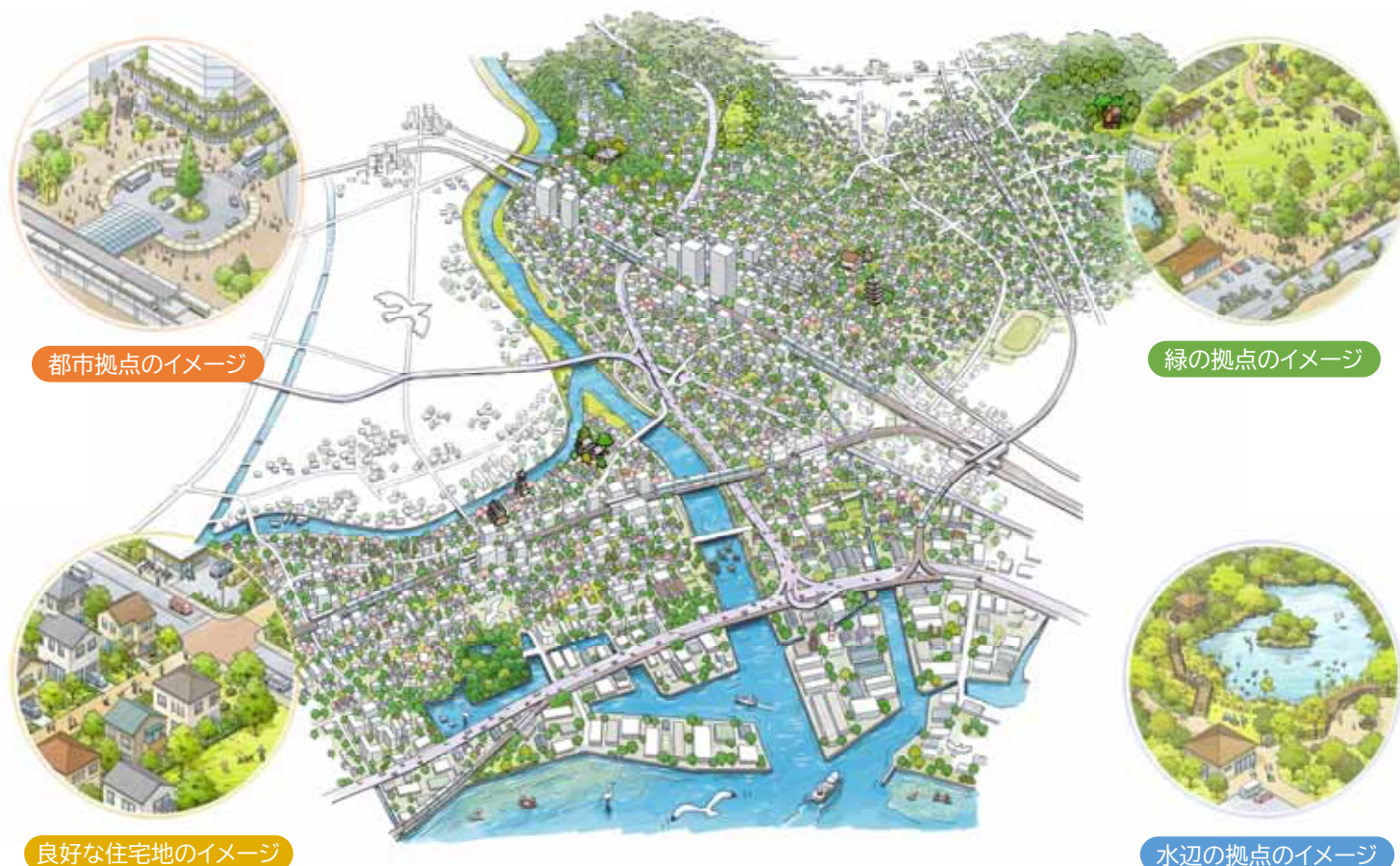
都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、「総合計画(基本構想)」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定するものです。

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。

### 目標年次と見直し

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。

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。



# 第1章 目指す都市像

## 将来都市像

いのちを尊び 知性と希望を育み 環境と共生して  
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 ～

## 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

## 将来都市構造

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す。

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「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、ネットワークを強化することで、住みやすいまちづくりを進めます。



## 第2章 全体構想

### A 土地利用・市街地整備

#### 都市づくりの目標

都市と自然が共存し、便利で快適に暮らせる都市



- 賑わい・活気ある商業地のイメージ
  - ✓多様な機能が集積し、賑わい・活気あふれるまち
  - ✓オープンスペースやベンチが整備され、  
歩いて楽しく、居心地の良いまち
  - ✓バリアフリーやユニバーサルデザイン  
に配慮された安全なまち
  - ✓街路樹や壁面・屋上緑化による緑の潤いあるまち



- 良好な住環境を有した住宅地のイメージ
  - ✓緑の潤いある閑静な住環境
  - ✓身近に生活利便施設が存在する、  
歩いて暮らしやすい住環境
  - ✓適度にゆとりある敷地からなる良好な住環境
  - ✓建物や植栽が適切に手入れされた美しい住環境

#### ■現状と課題

- 土地利用** ・住宅用地、自然的土地利用（農地、山林等）の割合が約5割を占める、水と緑に恵まれた住宅都市  
・外環道路の整備や宅地開発に伴い、住宅用地や道路用地が増加した一方、自然的土地利用、商業・工業用地は減少
- 住宅地** ・自然等と調和した北部、利便性の高い中部、南部の旧市街地等、様々な地域特性を有する  
・北部では良好な低層住宅地が広がるが、一部地区で買い物の利便性や敷地面積の狭小化等が課題
- 商業・業務地** ・主要駅や幹線道路沿いに商業・業務機能等が集積する一方、市民の消費が市外に流出
- 工業地** ・内陸部では住宅等、臨海部では物流施設等への土地利用転換が進む
- 自然的土地利用** ・農地・斜面緑地等の自然的土地利用は減少傾向にあり、自然環境と共存する土地利用の誘導が重要
- 市街地調整区域** ・人口減少の可能性・災害リスク・道路計画の動向等を考慮し、適切な土地利用を図ることが重要
- 都市インフラ・市街地** ・昭和40年代以降集中して整備を進めてきた既存インフラの老朽化が進む  
・古くからの既成市街地や土地区画整理事業から年数が経過した地区で、防災性・建物の老朽化が課題
- 住まい・住環境** ・少子高齢化、災害の頻発化・激甚化、高経年マンション・空き家の増加等、生活・ニーズの多様化への対応が重要

#### ■新たに取り入れる視点

- 日常生活の利便性等の向上
- 将来的な人口減少等に配慮したまちづくり
- 社会インフラ等の老朽化

## ■分野別整備方針

### 基本方針

- ▶ 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くことを目指します
- ▶ 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を進めます
- ▶ 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と感じられるまちづくりを進めます
- ▶ 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、安全性・快適性の高いまちづくりを進めます

### A-1 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

- ① 地域特性を生かした住宅地の形成
- ② 日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導
- ③ 良好な住環境の維持・創出

#### [2] 商業・業務、文化等の都市活動を支える拠点・軸の形成

- ① 賑わい・活気ある都市拠点の形成
- ② 地域拠点等における商業・業務機能等の維持・充実
- ③ 幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成

#### [3] 産業を支える工業・流通業務地の維持・形成

#### [4] 自然環境と共存する土地利用の誘導

- ① 緑地・農地等を生かした土地利用
- ② 水辺環境を生かした土地利用

#### [5] 市街化調整区域の適切な土地利用の誘導

- 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

### A-2 安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成

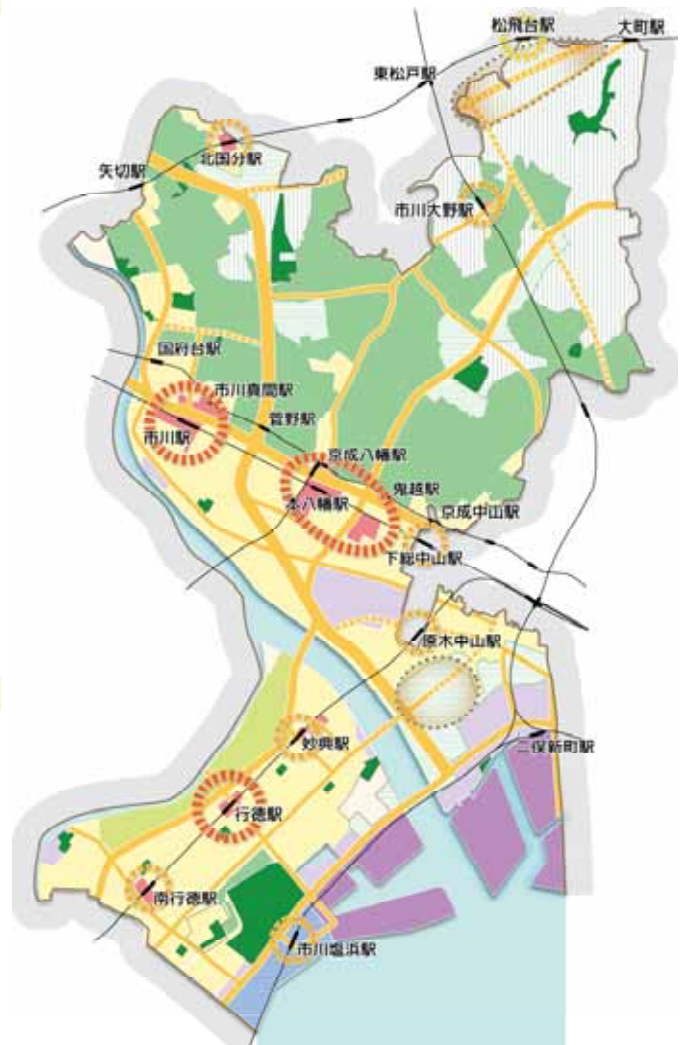
#### [6] 防災性・都市機能に優れた市街地の整備

- ① 快適な日常生活を支える都市基盤の整備と維持管理
- ② 防災性に優れた市街地の整備
- ③ 都市機能向上に向けた市街地の整備

#### [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

- ① 社会変化に対応した住まい・住環境の形成
- ② 空き家・高経年マンション等に係る対策の推進
- ③ 良好な住環境の維持・形成

[土地利用・市街地整備の方針図]



[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・流通業務地の維持・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"> <li>低層住宅地</li> <li>低中層住宅地</li> <li>中高層住宅地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市拠点</li> <li>地域拠点</li> <li>生活拠点</li> <li>商業・業務地</li> <li>沿道空間の形成</li> <li>(鉄道未整備区域)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業・流通業務地</li> <li>臨海部工業地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な機能を持つ地域</li> <li>主な都市公園・都市緑地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な環境を保全する地域</li> <li>周辺市街地との調和に配慮した土地利用を図る地域</li> <li>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</li> </ul>

## B 道路・交通

### 都市づくりの目標

誰もが安全で快適に移動・交流できる活気あふれる都市



- 安全で快適に移動・交流できる道路空間のイメージ
  - ✓ 多様な公共交通が切れ目なくつながる、快適な移動環境
  - ✓ 歩行者・自転車・車が分離され、誰もが安全に移動できる道路空間
  - ✓ 街路樹・植栽帯・壁面緑化が生み出す、木陰の潤いある道路空間
  - ✓ 歩道整備、無電柱化等による居心地が良い道路空間

### ■現状と課題

- 公共交通
  - ・鉄道とバスを合わせた公共交通分担率は約43%、千葉県平均値（約29%）と比較して高い水準
  - ・公共交通利用可能圏域（駅勢圏800m、バス停圏300m）は市街化区域の大部分をカバーしており、公共交通利便性は高いものの、北部等で部分的に公共交通不便地域が存在
  - ・民間事業者による路線バスの平均運行本数は、近年減少傾向
  - ・既存公共交通の利便性の維持・向上やDXの活用等を視野に入れた新たな交通手段の導入が重要
- 道路ネットワーク
  - ・都市計画道路の整備率は約6割で、北部を中心に未整備路線が残る
  - ・既に整備された道路・橋りょうは、今後老朽化が進む
  - ・外環道路などの南北方向の骨格軸の開通、鉄道と道路の立体化により、市内の交通状況は改善したものの、依然として交通渋滞が見られるほか、広い範囲において狭あい道路が存在
  - ・近年、全国的に普及する『ウォーカブルなまちづくり』の考え方を取り入れた、安全で快適な道路空間の創出や道路ネットワークの整備等が重要
- 道路交通の脱炭素化
  - ・「2050年カーボンニュートラルの実現」に向けた脱炭素化の取組が重要

### ■新たに取り入れる視点

- 歩きたくなるまちづくり・ウォーカブルの推進（車中心から人中心の道路空間づくり）
- DX(デジタル・トランスフォーメーション)・自動運転技術等の発展
- 道路交通の脱炭素化



ウォーカブルのイメージ  
出典：国土交通省資料

## ■分野別整備方針

### 基本方針

- ▶ 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、高齢者を含む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
- ▶ 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、道路や歩道の整備を進めます
- ▶ 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図ります

[ 道路・交通の方針図 ]

#### B-1 誰もが円滑に移動できる交通体系の形成

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

#### B-2 市民生活を支える道路・道路空間の形成

- [3] 安全で快適な道路空間の創出
  - ① 駅周辺のウォークラブルなまちなかづくり
  - ② 生活道路の改善
  - ③ 道路、交通安全施設等の適正な維持管理
- [4] 広域的連絡機能を強化する道路網の整備
- [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
  - ② 立体化や交差点改良の推進

#### 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
  - ② 公共交通機関や自転車の利用促進
  - ③ 道路空間の緑化



[1] 既存公共交通の利便性・快適性の維持・向上 [2] 新たな移動手段の導入	[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 [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	■ 快速な道路空間の創出 (ウォークラブル)
○ 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)	

## C 水と緑・景観

### 都市づくりの目標

水・緑・文化が織りなす魅力あふれる安らぎの都市



#### ■ 水や緑を身近に感じられる都市のイメージ

- ✓豊かな緑と水辺が保全され、  
様々な生物が生息・生育する自然空間
- ✓木々が作り出す木陰やパーゴラにより、  
心地よく過ごせる公園・緑地
- ✓散策路、親水テラスなどが整備され、  
多様な過ごし方ができる公園・緑地
- ✓歴史的なまち並みや寺社などと調和した、風情ある景観

### ■現状と課題

- 自然環境 ・市北部を中心に農地、樹林地等の緑地空間が分布し、良好な住環境や景観を形成
  - ・市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も減少が続く
  - ・河川、三番瀬、じゅん菜池などの水辺空間が存在し、潤いと安らぎの場、学習の場等となっている
  - ・グリーンインフラ活用の考え方に即し、緑地や水辺空間の保全・活用を図ることが重要
- 公園等 ・公園は約180ha存在し、箇所数・面積ともに増加傾向
  - ・公園徒歩圏（300m）は市内の大部分をカバーしているものの、一部で公園不足地域が存在
  - ・市民一人当たりの公園面積は約3.64㎡で、標準面積（10㎡/人）より低い水準
  - ・昭和40年代以降集中して整備を進めてきた既存の公園施設は、今後、老朽化が進むとともに、公園施設に求められるニーズも多様化
  - ・多様な公園の整備や適切な維持管理等を進めていくことが重要
- 景観 ・地域ごとに異なる景観特性を有し、歴史文化資源やクロマツ・斜面緑地等の自然景観も存在
  - ・自然・歴史・文化を生かし、地域特性を踏まえた景観形成を誘導していくことが重要

### ■新たに取り入れる視点

- GX・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まちづくり）
- 都市と緑・農が共存するまちづくり
- 公園に対するニーズの多様化



グリーンインフラの将来イメージ  
出典：グリーンインフラ実践ガイド（国土交通省）

## ■分野別整備方針

### 基本方針

- ▶ 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
- ▶ 公園不足地域の存在、一人当たりの公園面積の小ささなどを踏まえ、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きます
- ▶ 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す

[ 水と緑・景観の方針図 ]

### C-1 自然環境の保全と活用

- [1] 緑地・農地等の保全・活用
- [2] 水辺空間の保全・活用

### 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 「水辺や緑の拠点」の形成
  - ② 身近な公園・広場等の確保
  - ③ 既存公園の再整備と維持管理
- [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
  - ② 緑と花のあふれるまちづくり

### 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
  - ② 質の高い公共空間の景観誘導
- [6] 自然・歴史・文化を生かした景観形成



[1] 緑地・農地等の保全・活用 [2] 水辺空間の保全・活用	[3] 多様な公園の整備、 適切な維持管理	[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	[5] 周辺と調和する 美しいまち並み景観の形成	[6] 自然・歴史・文化を生かした 景観形成
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 水辺の拠点</li> <li>○ 海辺の拠点</li> <li>▨ 風致地区の維持</li> <li>▨ 農業振興地域 (良好な農地の保全)</li> <li>▨ 斜面緑地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 緑の拠点</li> <li>■ 主な都市公園・ 都市緑地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 水と緑のネットワーク形成</li> <li>— 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 魅力ある駅前・ 商業地の景観形成</li> <li>○ 良好な臨海工業地の 景観形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▨ クロマツや寺社等を 生かした景観形成</li> <li>▨ 行徳街道沿いの寺社等を 生かした景観形成</li> </ul>

## D 防災

### 都市づくりの目標

### 災害に強く、安心して住み続けられる強靱な都市



#### ■ 災害に強い安心して住み続けられる都市のイメージ

- ✓延焼遮断帯により、火災が広がりにくいまち
- ✓高規格堤防、崖地の崩壊対策などによる災害に強いまち
- ✓避難場所や避難経路が確保され、安全に避難できるまち
- ✓エネルギーを自立的に確保できるまち

### ■現状と課題

- 災害** ・気候変動の影響により、台風の大型化や集中豪雨等、全国的に災害が頻発化・激甚化  
・耐震化率は改善されてきたが、旧耐震基準の建築物で耐震性がないと推測される住宅が多く残る  
・発災時には、建物被害や火災被害、ライフラインへの被害が想定される  
・発災時の被害を最小限に抑えるため、災害に強いまちづくりを進めることが重要
- 復興** ・国が「国土強靱化基本計画」を策定後、本市でも「市川市国土強靱化地域計画」を策定  
・上記計画に基づき、復旧・復興への備えを進めることが重要

### ■新たに取り入れる視点

- 頻発化・激甚化する自然災害への対応
- 平時における事前復興まちづくり

### ■分野別整備方針

#### 基本方針

- ▶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
- ▶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・復興に向けた取組みを進めます

#### D-1 防災・減災対策の推進

- [1] 地震や火災に強いまちづくり
  - ①耐震性等の向上
  - ②屋外空間の安全性向上
  - ③液状化対策
- [2] 水害や土砂災害に強いまちづくり
  - ①治水・浸水対策
  - ②土砂災害対策
  - ③高潮・津波対策
  - ④災害ハザードエリアでの開発抑制
- [3] 災害時における避難所・避難場所等の確保

#### D-2 迅速な復旧・復興に向けた取組みの実施

- [4] ライフラインの強靱化
  - ①円滑な輸送手段の確保
  - ②自立分散型エネルギー設備の充実
  - ③既存施設の適切な維持管理・更新
- [5] 復興事前準備の推進

## E 環境

### 都市づくりの目標

### 都市と自然がともに発展する持続可能な都市



#### ■ 環境に配慮された都市のイメージ

- ✓ 緑と水が織りなす豊かな自然が感じられる都市環境
- ✓ 多様な生物が生息し、人と自然が寄り添う豊かな生態系
- ✓ 屋上・壁面緑化や建築物の省エネ化等による、環境に配慮されたまち
- ✓ 次世代技術を活用し、環境に配慮された交通システム

#### ■ 現状と課題

- 地球環境 ・地球温暖化の進行に伴い、平均気温及び最高気温は上昇傾向  
・さらなる気候変動などにより、熱中症リスクや集中豪雨の影響等の深刻化が懸念される  
・「2050年カーボンニュートラル（CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロ）」の実現に向けた対策を進めることが重要
- 自然環境・生活環境 ・多様な生物の生息・生育場所となる自然環境は、都市化の進展とともに減少  
・河川の水質改善に関するニーズのほか、住工混在による相互環境の悪化、生活騒音等の問題が存在  
・自然環境の保全・再生や良好な生活環境の形成を図ることが重要

#### ■ 新たに取り入れる視点

- 持続可能な脱炭素社会の構築（カーボンニュートラル） ● 生物多様性・生態系ネットワークへの配慮
- 廃棄物発生を抑える3R(Reduce Reuse Recycle)から、資源投入量・使用量を抑制する『循環経済』へ

#### ■ 分野別整備方針

##### 基本方針

- ▶ 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、安全で健康的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
- ▶ 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進めます

#### E-1 カーボンニュートラルの実現

- [1] 温室効果ガスの排出削減
  - 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
  - ③ 資源やエネルギーの有効活用
- [2] 再生可能エネルギーの活用
- [3] 二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)吸収源対策の推進

#### E-2 自然環境の保全・再生と良好な生活環境の形成

- [4] 自然環境と生物多様性の保全・再生
- [5] 良好な生活環境の形成

# 第3章 地域別構想

## I 北東部地域



### ■地域の概況

#### 位置

〇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。

#### 地域の魅力(主なもの)



真間川沿いの桜並木



梨風緑地



葛飾八幡宮(八幡神社)

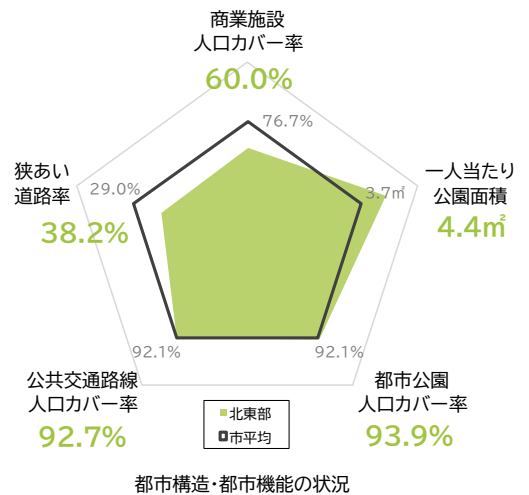
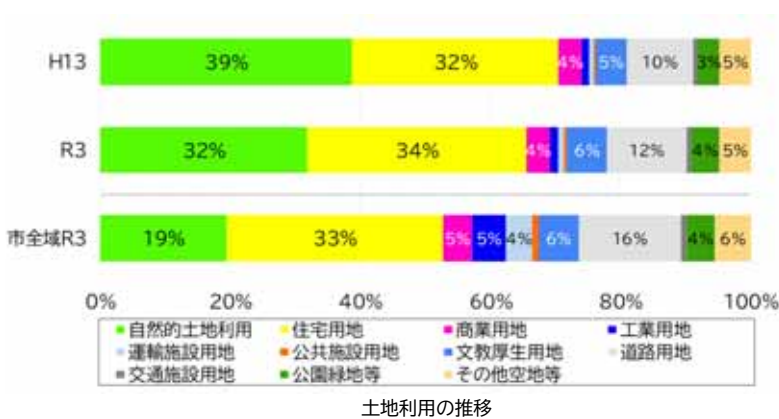


中山法華経寺周辺のまち並み

面積:1,730ha  
人口:109,720人  
(R6.3時点)

### 土地利用・都市機能等

- 〇低層を中心とした住宅用地と自然的土地利用(農地等)の割合が高い地域です。
- 〇一部が風致地区や農業振興地域に指定されています。
- 〇宅地化の進展により、自然的土地利用が減少しています。



### 地域の主なニーズ

- 駅周辺の賑わいを生み出す
- 耕作されなくなった農地(荒地)の増加を防ぐ
- 駅周辺をより安全で歩きやすく
- 公共交通サービスをもっと利用しやすく
- 公園をより快適で楽しめる場所へ
- 寺院等の歴史的な景観を守る
- 緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる
- 石垣やブロック塀の倒壊防止対策
- 自然と触れ合う場をつくる
- 河川の水質を改善する

### 主な課題

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>土地利用・市街地整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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)</li> <li>● 住宅地における生活利便性の向上(低層住宅地等)</li> <li>● 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)</li> <li>● 歴史的資源を生かしたまち並みの形成(中山法華経寺周辺等)</li> <li>● 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)</li> </ul> | <p><b>水と緑・景観</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存公園の魅力向上</li> <li>● 身近な公園・広場等の確保(八幡、宮久保、中山、若宮地区等)</li> <li>● 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)</li> <li>● 歴史的まち並みや社寺林の保全と活用(中山法華経寺周辺等)</li> <li>● 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)</li> </ul> |
| <p><b>道路・交通</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共交通の利便性、快適性の向上</li> <li>● ウォーカブルなまちなかの形成(本八幡駅周辺等)</li> <li>● 住宅地内の生活道路への車両の進入抑制</li> <li>● 道路渋滞の緩和</li> </ul>   | <p><b>防災</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物等の耐震・不燃化(木造建物が密集した地区等)</li> <li>● 狭あい道路の拡幅</li> <li>● 治水・排水対策の実施</li> <li>● 崖地崩壊対策</li> </ul>   |
|   | <p><b>環境</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 緑地・農地・水辺等の保全・活用(大柏川第一調節池緑地等)</li> <li>● 自然と触れ合う場の創出</li> <li>● 河川の水質改善(大柏川、真間川等)</li> </ul>  |

## ■地域別整備方針

### A 土地利用・市街地整備

- ①低層住宅地内の幹線道路沿道等  
良好な住環境を維持しつつ、  
日常生活（買物等）の利便性に  
配慮した土地利用の誘導
- ②国道14号線以北  
風致地区の良好な住環境の維持
- ③本八幡駅・市川大野駅周辺  
商業・業務機能等の維持・充実
- ④北部の優良農地や樹林地の広がる  
市街化調整区域  
農業生産の場や  
貴重な緑の空間として原則保全
- ⑤松飛台駅～北千葉道路周辺の  
市街化調整区域  
広域的視点を踏まえ、  
周辺と調和した土地利用の検討

### B 道路・交通

- ①本八幡駅周辺  
快適で利用しやすい駅前広場の整備
- ②バス  
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
- ③本八幡駅・市川大野駅周辺  
無電柱化等による  
歩きやすい道路空間の創出
- ④北千葉道路、(都)3・3・9号柏井大町線  
広域道路ネットワークの整備
- ⑤(都)3・4・15号本八幡駅前線、  
(都)3・6・31号菅野若宮線、  
(都)3・5・26号鬼高若宮線、  
(都)3・4・16号船橋松戸線 等  
道路ネットワークの整備
- ⑥京成本線と木下街道の交差部  
道路の立体化

### C 水と緑・景観

- ①斜面緑地  
景観や安全性に配慮した上で保全
- ②宮久保・下貝塚・若宮等の生産緑地  
保全を図りつつ、  
公園や市民農園などとしての活用検討
- ③大町公園、(仮称)葛南広域公園を  
核とする一帯  
「緑の拠点」として機能の充実
- ④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
- ⑤中山法華経寺と周辺の寺社群  
寺社・参道の風情を生かした景観形成

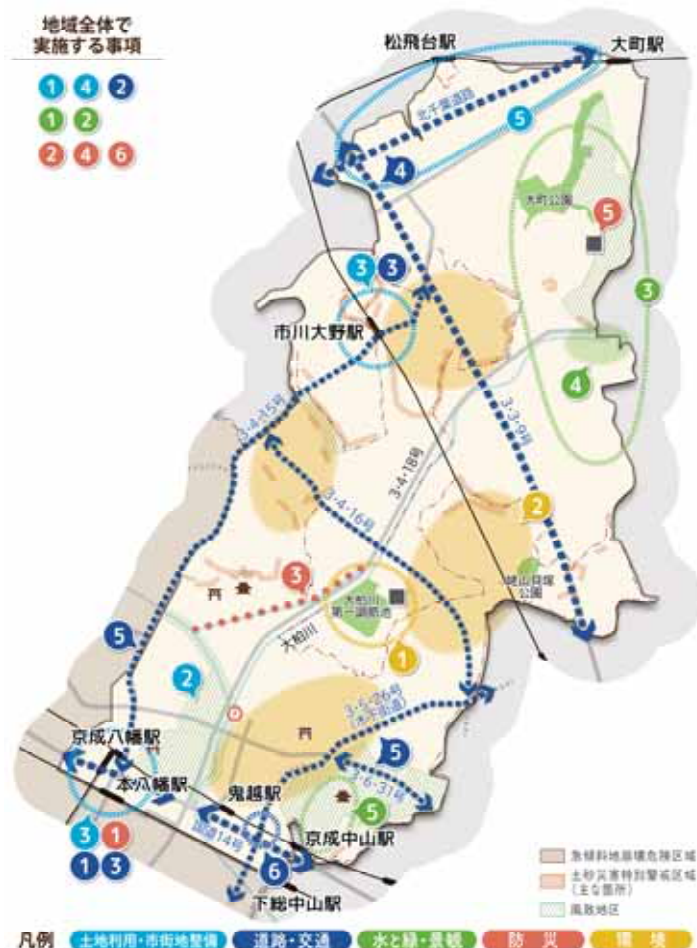
### D 防災

- ①本八幡駅周辺  
市街地開発事業等による  
防災性の高い市街地の形成
- ②木造建物が密集した地区等  
建物の耐震化・不燃化
- ③派川大柏川  
治水対策
- ④崖地  
崩壊等を防止するための安全対策
- ⑤斎場施設  
建替えによる防災性向上  
業務継続性の確保
- ⑥狭あい道路が多い地区  
狭あい道路の改善

### E 環境

- ①大柏川第一調節池  
自然環境の保全・活用
- ②柏井町地区等  
公共下水道（汚水）の整備

〔北東部地域の整備方針図〕



## Ⅱ 北西部地域



### ■地域の概況

#### 位置

〇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おり、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。

#### 地域の魅力(主なもの)

面積:1,217ha  
人口:98,961人  
(R6.3時点)



じゅん菜池緑地



里見公園



住宅地のクロマツ

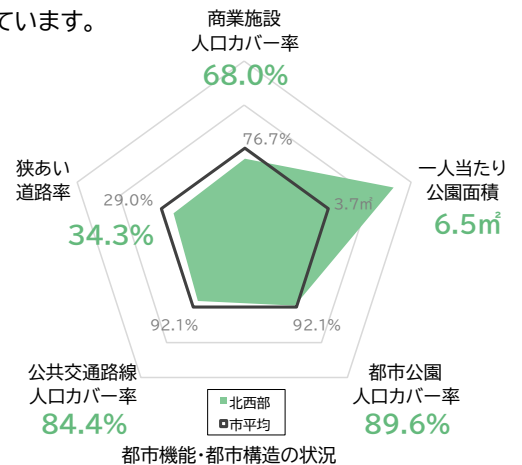
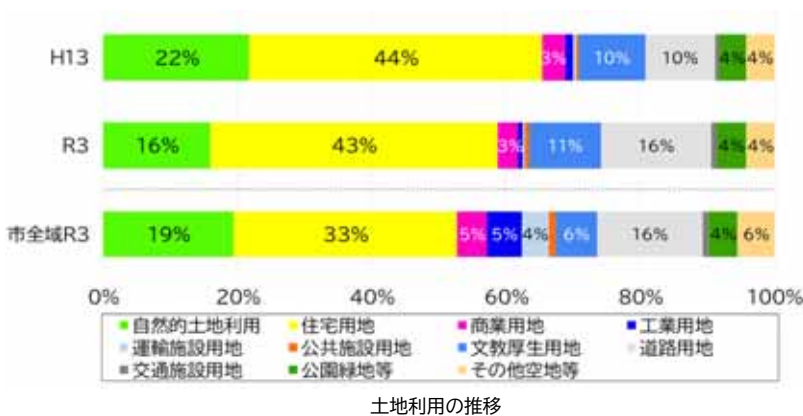


国分寺

### 土地利用・都市機能等

〇低層を中心とした住宅用地の割合が高く、大学などの教育施設や病院などの公益施設が集積しています。

〇外環道路の整備に伴い、道路用地が増加している一方、自然的土地利用が減少しています。



### 地域の主なニーズ

- 駅周辺の賑わいを生み出す
- 閑静な住宅地を守る
- 駅周辺をより安全で歩きやすく
- 公共交通サービスをもっと利用しやすく
- 公園をより快適で楽しめる場所へ
- みどりをを守る
- 緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる
- 密集した木造住宅の耐震化・不燃化
- 公共下水道を整備する
- 河川の水質を改善する

### 主な課題

- | 土地利用・市街地整備                              | 水と緑・景観                                    |
|---|---|
| ● 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) | ● 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) |
| ● 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)  | ● 既存公園の魅力向上                               |
| ● 住宅地における生活利便性の向上 (低層住宅地等)              | ● 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)       |
| ● 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)       | ● 河川を生かした景観の形成 (真間川等)                     |
| ● 水辺環境を生かしたまちづくり (江戸川沿い等)               |   |
| 道路・交通                                   | 防災  |
| ● 公共交通の利便性、快適性の向上                       | ● 建築物等の耐震・不燃化 (木造建物が密集した地区等)              |
| ● ウォーカブルなまちなかの形成 (市川駅周辺等)               | ● 狭あい道路の拡幅                                |
| ● 道路渋滞の緩和                               | ● 治水・排水対策の実施                              |
|   | ● 崖地崩壊対策                                  |
| 環境                                      |   |
| ● 河川の水質改善 (真間川、国分川、春木川等)                |   |
| ● 公共下水道の整備                              |   |

## ■地域別整備方針

### A 土地利用・市街地整備

- ①低層住宅地内の幹線道路沿道等  
良好な住環境を維持しつつ、  
日常生活（買物等）の利便性に  
配慮した土地利用の誘導
- ②真間川沿いの市街地  
風致地区の良好な住環境の維持
- ③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、  
敷地細分化の防止
- ④市川駅周辺  
商業・業務機能等の充実  
居心地の良い都市空間の形成
- ⑤北国分駅周辺  
商業・業務機能の維持・充実  
魅力ある地域拠点となる土地利用
- ⑥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  
農業生産の場や貴重な緑の空間として保全

### B 道路・交通

- ①公共交通  
新たな移動手段の検討
- ②市川駅周辺  
無電柱化等による  
歩きやすい道路空間の創出
- ③北千葉道路  
広域道路ネットワークの整備
- ④(都)3・4・11号市川駅前線、  
(都)3・4・10号国府台須和田線、  
(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号国分下貝塚線 等  
道路ネットワークの整備

### C 水と緑・景観

- ①斜面緑地  
景観や安全性に配慮した上で保全
- ②生産緑地  
保全を図りつつ、  
公園や市民農園などとしての活用検討
- ③菅野・平田地区  
住宅地や寺社に残るクロマツ等の保全
- ④江戸川の水辺環境  
オープンスペースとして保全  
レクリエーションの場等としての活用
- ⑤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
- ⑥歴史・文化的資源が残る地区  
歴史を生かした景観形成

### D 防災

- ①京成本線沿線の  
木造建物が密集した地区等  
建物の耐震化・不燃化
- ②春木川 治水対策
- ③江戸川沿い  
市街地整備と一体となった  
高規格堤防事業
- ④崖地  
崩壊等を防止するための安全対策
- ⑤狭あい道路が多い地区  
狭あい道路の改善

### E 環境

- ①国分川調節池  
自然環境の保全・活用
- ②国分・稲越・曾谷地区等  
公共下水道（污水）の整備
- ③菅野処理区  
既存施設の老朽化対策

〔北西部地域の整備方針図〕



### Ⅲ 中部地域



#### ■地域の概況

#### 位置

○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、北は総武本線沿線、南は江戸川及び東京湾を含む地域です。

#### 地域の魅力(主なもの)



江戸川の水辺空間



コルトンプラザ周辺



大洲防災公園



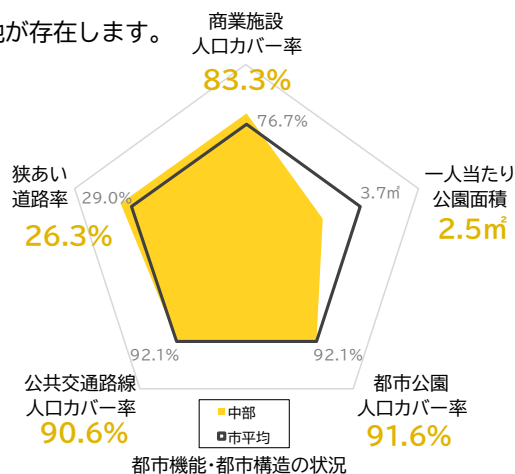
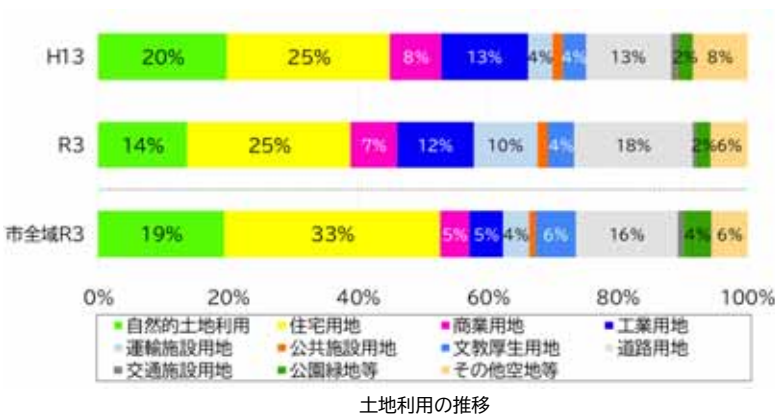
江戸川の景観

面積:1,323ha  
人口:117,727人  
(R6.3時点)

#### 土地利用・都市機能等

○住宅用地を中心に、都市的土地利用の割合が高い地域です。

○市川駅・本八幡駅周辺に商業・業務地が形成され、臨海部と内陸部に工業地が存在します。



#### 地域の主なニーズ

- 駅周辺の賑わいを生み出す
- まちの防災性を高める市街地再開発事業を進める
- 駅周辺をより安全で歩きやすく
- 住宅地内を通る道路をより安全で歩きやすく
- 公園をより快適で楽しめる場所へ
- みどりを守る
- 緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる
- 治水対策や高潮地策を進め、水害に強い街をつくる
- 公共下水道を整備する
- 河川の水質を改善する

#### 主な課題

土地利用・市街地整備

- 良好な住環境の維持・創出
- 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)
- 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
- 防災性に優れた市街地整備
- 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)

道路・交通

- 公共交通の利便性、快適性の向上
- ウォーカブルなまちなかの形成 (本八幡駅、市川駅周辺等)
- 生活道路の改善
- 道路渋滞の緩和
- 京葉道路や外環道路へのアクセス性向上

水と緑・景観

- 緑地・農地等の保全・活用 (江戸川、真間川沿い等)
- 既存公園の魅力向上
- 身近な公園・広場の確保・再整備
- 建物の調和や統一感の創出
- 地域の特徴あるまち並みの保全 (原木田道沿い等)

防災

- 建築物等の耐震・不燃化 (木造建物が密集した地区等)
- 狭あい道路の拡幅
- 治水・排水対策の実施

環境

- 河川の水質改善 (江戸川、真間川等)
- 公共下水道の整備

## ■地域別整備方針

### A 土地利用・市街地整備

- ①本八幡駅及びメディアパーク市川  
周辺、市川駅周辺  
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
- ②原木中山駅周辺  
生活に密着したサービス機能の維持・充実
- ③臨海部及び京葉道路周辺の工業地  
工業・流通業務の拠点形成
- ④市川南・平田・田尻・原木地区等の  
工業地  
操業環境の維持  
周辺に配慮がなされた開発計画等の誘導
- ⑤原木・高谷・二俣地区の  
市街化調整区域  
道路整備等の動向を踏まえ、  
周辺環境に配慮した土地利用の検討

### B 道路・交通

- ①公共交通  
デマンド型乗合タクシー等、  
新たな移動手段の検討
- ②本八幡駅、市川駅周辺  
無電柱化等による  
歩きやすい道路空間の創出
- ③(仮称)大洲橋  
江戸川架橋の整備
- ④新湾岸道路  
整備に向けた検討(調査等)
- ⑤(都)3・6・32号市川鬼高線、  
(都)3・4・23号田尻二俣線、  
(都)3・4・14号大洲平田線、  
(都)3・4・13号二俣高谷線等  
道路ネットワークの整備

### C 水と緑・景観

- ①江戸川の水辺環境  
オープンスペースとして保全  
スポーツ・レクリエーションの  
場等としての活用
- ②大洲防災公園から江戸川の周辺  
「緑の拠点」として、魅力向上
- ③原木・高谷・二俣地区  
地域の特性を生かした公園整備の検討
- ④主要な道路沿い  
街路樹の植栽、適切な維持管理等
- ⑤原木・高谷地区  
旧街道のまち並み景観の保全

### D 防災

- ①本八幡駅・市川駅周辺  
市街地開発事業等による  
防災性の高い市街地の形成
- ②総武線以南に広がる  
木造建物が密集した地区等  
建物の耐震化・不燃化  
建物の共同化と合わせたオープンス  
ペースの確保
- ③江戸川沿い  
市街地整備と一体となった  
高規格堤防事業
- ④市川南地区、高谷・田尻地区  
公共下水道(雨水)の整備  
ポンプ場の整備
- ⑤クリーンセンター  
建替えによる防災性向上  
業務継続性の確保
- ⑥狭あい道路が多い地区  
狭あい道路の改善

### E 環境

- ①クリーンセンター  
エネルギーの地産池消
- ②原木・二俣地区  
公共下水道(汚水)の整備

[ 中部地域の整備方針図 ]



## IV 南部地域



面積:1,369ha  
人口:167,681人  
(R6.3時点)

### ■地域の概況

#### 位置

〇市の南部に位置し、北は東京都江戸川区に面し、西は浦安市に接しており、南は東京湾、東は江戸川を含む地域です。

#### 地域の魅力(主なもの)



寺町通り



徳願寺



行徳近郊緑地

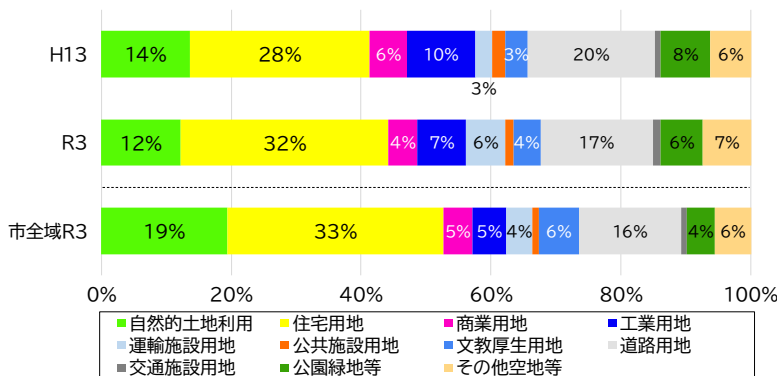


三番瀬

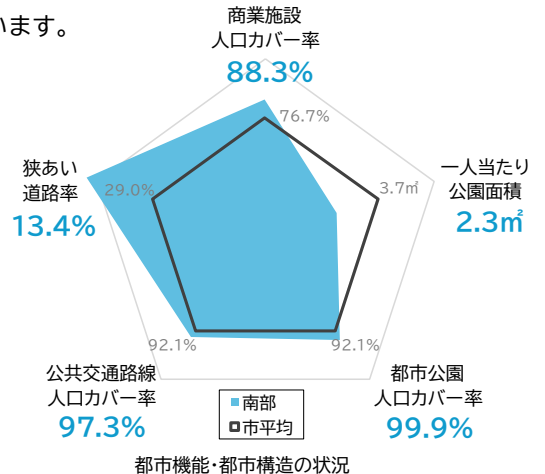
### 土地利用・都市機能等

〇内陸部の住宅用地、臨海部の工業用地を中心に都市的土地利用の割合が高い地域です。

〇旧市街地は、寺社や歴史的な建築物など歴史を感じさせる住宅地となっています。



土地利用の推移



都市機能・都市構造の状況

### 地域の主なニーズ

- 駅周辺の賑わいを生み出す
- 敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐ
- 駅周辺をより安全で歩きやすく
- 住宅地内を通る道路をより安全で歩きやすく
- 公園をより快適で楽しめる場所へ
- 水(海)辺の環境を生かし、楽しめる空間をつくる
- 治水対策や高潮対策を進め、水害に強い街をつくる
- 緊急車両が通れるように狭い道路を拡げる
- 行徳近郊緑地等の自然環境を守る
- 三番瀬の生態系を守り再生する

### 主な課題

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>土地利用・市街地整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 良好な住環境の維持・創出<br/>(区画整理事業で整備された市街地、大規模団地等)</li> <li>● 賑わいと活気がある駅前商業地の形成<br/>(東西線3駅、市川塩浜駅周辺等)</li> <li>● 工業・流通業務地としての活性化(臨海部等)</li> </ul> | <p><b>水と緑・景観</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 緑地、水辺、海辺の保全・活用(行徳近郊緑地、江戸川、三番瀬等)</li> <li>● 既存公園の魅力向上</li> <li>● 河川や海を活用した景観形成(江戸川、三番瀬等)</li> <li>● 歴史・文化を生かした景観の形成(行徳街道等)</li> </ul> |
| <p><b>道路・交通</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共交通の利便性、快適性の向上</li> <li>● ウォーカブルなまちなかの形成(行徳駅周辺等)</li> <li>● 生活道路の改善(旧市街地等)</li> <li>● 道路渋滞の緩和</li> </ul>                                    | <p><b>防災</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 狭あい道路の拡幅(旧市街地等)</li> <li>● 治水・排水対策の実施</li> </ul>   |
|   | <p><b>環境</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 河川の水質改善(市街地内を流れる小河川等)</li> <li>● 公共下水道の整備</li> </ul>   |

## ■地域別整備方針

### A 土地利用・市街地整備

- ① 行徳駅・南行徳駅・妙典駅周辺  
商業・業務機能等の充実
- ② 市川塩浜駅周辺  
多様な都市機能が集積する  
地域の拠点となる土地利用
- ③ (都)3・4・18号沿道  
商業・業務地など、  
賑わいある土地利用の誘導
- ④ 臨海部の工業地  
工業・流通業務の拠点形成
- ⑤ 広尾・島尻地区等の工業地  
操業環境の維持  
周辺に配慮がなされた開発計画等の誘導
- ⑥ 高経年マンション等  
適切な維持管理と再生等の促進

### B 道路・交通

- ① 行徳駅周辺  
駅前広場の利便性向上  
無電柱化等による  
歩きやすい道路空間の創出
- ② 主要な駅周辺  
段差解消などバリアフリー化
- ③ 狭い道路が多い地区  
道路拡幅  
部分的な待機スペースの整備等
- ④ (仮称)押切・湊橋  
江戸川架橋の整備

### C 水と緑・景観

- ① ぴあパーク妙典～  
江戸川第一終末処理場周辺  
「緑の拠点」として、機能の充実  
江戸川第一終末処理場の上部利用の検討
- ② 地域の公園  
民間活力 (Park-PFI) の導入等を視野に  
入れた魅力向上
- ③ 塩浜地区を中心とした三番瀬の一带  
海辺の特性を生かした空間創出  
「海辺の拠点」としての機能充実
- ④ 行徳駅前通り等  
街路樹の植栽、適切な維持管理等
- ⑤ 行徳街道沿いの旧市街地等  
歴史の趣を生かした景観形成

### D 防災

- ① 行徳駅周辺  
市街地開発事業等による  
防災性の高い市街地の形成
- ② 旧市街地  
建築物の耐震化・不燃化
- ③ 河原地区  
ポンプ場の整備
- ④ 臨海部  
護岸整備  
防潮堤の点検・整備等の高潮対策
- ⑤ 消防施設  
建替えによる防災性向上  
業務継続性の確保

### E 環境

- ① 妙典・下妙典地区  
地域の脱炭素に関する先行的な取り組み
- ② 行徳近郊緑地  
自然環境の保全・活用
- ③ 三番瀬  
干潟の再生
- ④ 終末処理場  
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

[ 南部地域の整備方針図 ]



# 第4章 まちづくりの推進方策

## まちづくり推進の考え方

### 協働・共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おいては、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・共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。

### 都市計画制度等への反映と活用

#### (1)都市計画制度の運用

区域区分、用途地域、風致地区、都市計画道路、地区計画、市街地開発事業等の都市計画制度について、適切な運用を図ります。

また、社会情勢の変化に応じて、必要性等を踏まえた上で、都市計画の見直しについて検討します。

#### (2)諸制度の活用

宅地開発に関する条例、景観条例等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。

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。

## まちづくりの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。



### 市川市都市計画マスタープラン [概要版]

発行 市川市  
編集 市川市 街づくり部 街づくり計画  
市川市八幡1-1-1  
電話 047-334-1111(代表)

		R 5年度												R 6年度												R 7年度											
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
上位計画	市川市総合計画	ワークショップ等												4/27~5/17 市民アンケート												将来都市像 パブコメ 議決											
市川市 都市計画マスタープラン 策定スケジュール (想定)	実施予定事項	現状把握等												全体構想・地域別構想・骨子作成												素案・計画案作成											
	都市計画審議会	社会情勢・市内状況の把握等												都市構造の分析等												次期都市マス(素案)について											
	市民参加	7/11 都市マスの改定の流れ等について 1/31 都市マスの改定方針(案)について 11/15~11/28 市民アンケート①(市全体の現状満足度等)												7/30 (その他)現状報告 3/27 全体構想骨子について 7/24 改定骨子(案)について 12/16~1/31 市民アンケート②(地域の課題等) 1/14~1/25 オープンハウス①(これまでの取組、地域の課題等) 11/29 公聴会												10/27 次期都市マス(素案)について 3/13 (諮問)都市マス(案)について オープンハウス③ パブコメ②(素案) オープンハウス:10/7~9,15 パブコメ:10/1~31											
千葉県都市計画定期見直し	概要	区域マスタープラン 県の方針												区域マスタープラン 見直し												反映											

【R7年度実施】 オープンハウス③・パブリックコメント②の概要について

【オープンハウス】

実施内容：素案についてパネル展示、説明動画の上映&パブコメ案内  
開催時期：令和7年10月7日（火）～9日（木）、10月15日（水）  
市内2箇所（第1庁舎、行徳文化ホールI&I）で実施、各日10時～16時  
来場者数：計108名

オープンハウスでは、会場に説明パネル(計16枚)の展示及び説明動画を上映し、将来都市像、都市づくりの目標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、素案に関する意見を募集した。

2050 ICHIKAWA FUTURE MAP  
あなたならどう描く？  
25年後の市川  
まちづくりの計画案をまとめました！  
ご意見を お聞かせください！

■表紙

2050 | 01 都市計画マスタープランって？  
都市計画マスタープランとは  
都市計画マスタープランの構成  
第1章 目指す都市像  
第2章 全体構想  
第3章 地域別構想  
第4章 まちづくりの整備方針

■01 都市計画マスタープランって？

2050 | 02 次期 都市計画マスタープランの 将来都市像 素案  
いのちを尊び 知性と希望を育む  
環境と共生した 和がながるまち いちかわ  
～ 住み続けたいまちを次世代へ～  
都市と自然が共生し、便利で快適に暮らせる都市  
誰もが安全で快適に移動・交流できる活力あふれる都市  
水・緑・文化が賑わいや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

■02 次期都市マスの将来都市像

2050 | 03 全体構想  
土地利用・市街地整備  
1 まちの魅力を引き出す 開拓のとれた土地の活用  
2 安全で快適に暮らせる 暮らしやすい住環境の形成  
3 道路・交通の整備  
4 水と緑・景観の整備  
5 防災・防災力の強化  
6 環境と共生したまちづくり

■03 全体構想素案

2050 | 03 全体構想  
水と緑・景観  
1 自然環境の保全と活用  
2 緑豊かな都市空間の創出  
3 地域特性を生かした魅力的な景観形成  
1 防災・防災力の強化  
2 環境と共生したまちづくり

■03 全体構想素案

2050 | 04 地域別構想 北西部地域  
土地利用・市街地整備に関すること  
道路・交通に関すること  
水と緑・景観に関すること  
防災に関すること  
環境に関すること

■04 地域別構想素案(北西部)

2050 | 04 地域別構想 南部地域  
土地利用・市街地整備に関すること  
道路・交通に関すること  
水と緑・景観に関すること  
防災に関すること  
環境に関すること

■04 地域別構想素案(南部)

【R7年度実施】 オープンハウス③・パブリックコメント②の概要について

【パブコメ件名】 市川市都市計画マスタープラン（素案）について

【実施時期】 令和7年10月1日（水）～令和7年10月31日（金）

【回答数】 12名 45件

○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：8件

② 今後の参考にするもの：0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：25件

④ その他：12件

■意見の趣旨と対応方針(主なもの)

番号	計画案 (資料1) 該当ページ	意見の趣旨	対応方針	
1	P35	保育園、幼稚園の老朽の改修工事	ご意見を踏まえ、18ページ、22～23行目の公共施設に関する記載について、適切な維持管理・建替え等の考えを盛り込んだ文章への見直しを検討いたします。	①
2	P53・72	整備計画図(p32)の「クロマツや寺社等を生かした景観形成」は市川砂州部分(総武線と並走するアイアイロードの延長となる市道016号線 市川駅→本八幡駅方面)の全てを盛りこむ。1-[1]-③良好な住環境の維持・創出 ○京成本線以北を市道016号線に変更する(p44)、ほかにハネがあれば合わせて変更する	主に国道14号線以北においてクロマツが分布している状況等を踏まえ、素案で示した記載の修正を検討いたします。	①
3	P82	51ページ [北東部地域](整備方針図)において、八幡4・5・6丁目エリアを「風致地区の良好な住環境の維持」と明確に記載するべきである。	ご意見を踏まえ、51ページの北東部地域(整備方針図)に、風致地区の良好な環境の維持について追記いたします。	①
4	P37	「全体構想—A土地利用」○20ページ ・方針図に大柏川第一調節池緑地と国分川調節池緑地を濃緑色で主な都市公園・都市緑地として明記する。 理由:[4自然環境と共存する土地利用の誘導]に「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」とあり、[5市街化調整区域の適切な土地利用の誘導]で「良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制」とあり、2つの調節池緑地は重要です。	ご意見を踏まえ、20ページの整備方針図の修正を検討します。	①
5	P53	○32ページ ・方針図に大柏川第一調節池緑地と国分川調節池緑地を濃緑色で主な都市公園・都市緑地として明記し、水色丸印を重ね水辺の拠点であることを示す。 理由:[4自然環境と共存する土地利用の誘導]に「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」とあり、[5市街化調整区域の適切な土地利用の誘導]で「良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制」とあり、2つの調節池緑地は重要です。	ご意見を踏まえ、32ページの整備方針図の修正を検討します。	①
6	P66	「全体構想—E環境」○39 ページ・16行 「水辺空間は、都市の潤いとなる良好な環境の保全・再生を図ります。」を「水辺空間は、生物多様性を高め、都市の潤いとなる良好な環境の保全・再生を図ります。」に変更する。 理由:居住環境に留めず、生物多様性の保全まで広げて考えるべきです。それが、「まちに潤いと彩を与える」「緑あふれるまちづくり」の本質になります。	ご意見を踏まえ、39ページ、6～7行目の自然環境に関する記載について、生物多様性の考え方を盛り込んだ文章への見直しを検討いたします。	①
7	P82	○51ページ ・整備方針図の大柏川第一調節池緑地周辺のうち大柏川第一調節池緑地部分を濃緑色で主な都市公園・都市緑地として明記する(周辺を含めた水色丸印の水辺の拠点はそのまま残す)。 理由:[4自然環境と共存する土地利用の誘導]に「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」とあり、[5市街化調整区域の適切な土地利用の誘導]で「良好な環境の保全と無秩序な市街化の抑制」とあり、2つの調節池緑地は重要です。	ご意見を踏まえ、51ページの整備方針図の修正を検討します。	①
8	P84	北西部地域のp.52の地図において、真間2丁目と真間3丁目の位置に誤りがあるように見受けられますので、ご確認と修正をお願いいたします。	ご意見を踏まえ、52ページの地図を修正いたします。	①

【件名】 市川市都市計画マスタープランの素案に関する公聴会  
 【日時】 令和7年11月29日(土) 14時～14時30分  
 【場所】 市川市役所第2庁舎 4階大会議室  
 【公述人】 3名

■公述要旨とそれに対する市の考え方

番号	要旨	市の考え方
1	<p>大町地区は、縦の道が数本あるものの、東西に抜ける道がなく、弊社事業にて市へ寄付した幅員6.0mの開発道路は地域の利便性向上に大いに寄与したとの声をいただいている。</p> <p>このように、地域のためになるまちづくりの計画を考えているが、農業振興地域に指定されている箇所は開発区域に含められず、地権者さんの希望する形、まちの利便性が良くなる形での計画ができない実情がある。</p> <p>大半の地権者さんは高齢で、農作業の負担が大きい、後継者がいないという中で、耕作放棄地が目立ち始めている。また、高齢化や人口減少が進んでいることから、生活利便施設、商業施設、医療施設をまちづくりの中に取り入れて誘致を図っていきたい。</p> <p>松飛台駅から梨街道まで続く2項道路について、自動車の交互通行が出来ないほど狭く、地元の方々も不便を感じている。弊社がこの道路を拡幅する計画をお伝えしたところ、多くの方から賛同を得ている状況である。</p> <p>農業従事者の高齢化、後継者不足、北千葉道路の計画など時代の変革を迎えていることから、このマスタープランを決定していくタイミングで、都市計画等の柔軟な運用、また2項道路のセットバックに関して農用地の一部除外といったところを考えるべき思う。</p>	<p>大町地区については、今後、北千葉道路の整備に伴い、土地利用のポテンシャルや営農環境に変化が生じることが予測されます。</p> <p>一方、本市の人口は将来的には減少する見通しであり、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制することが求められるほか、災害が頻発化・激甚化する中において、地球温暖化の防止や減災に寄与する緑地・農地等の保全がより重要となっています。</p> <p>本地区においては、このような状況の変化や地域の課題・ニーズ等を見極めつつ、都市基盤整備と合わせ、周辺と調和した土地利用を検討することが適当と考えており、「市川市都市計画マスタープラン(素案)」では、その旨記載しています。</p> <p>なお、農用地に関するご意見につきましては、関係部署と情報共有を図ってまいります。</p>
2	<p>大町地域は駅前でも買物施設、病院がなく、便が良くない。</p> <p>梨街道の方は仕方ないとしても松飛台駅周辺も住宅が少ない。不動産業者さんが新しい道路を造り、住宅も出来て少しは賑わいも出てきたが、この地域は市役所に訴えても変わることがないから人口が増えない。</p> <p>大町は道が狭いところが多い。民間の不動産業者さんは拡げていこうとしてくれているものの、市役所は道路寄付を受け付ける等の協力はできないが。</p> <p>畑を所有しているが、不動産業者に相談しても農用地という制約があるため人に畑を貸す位しかできない状態である。せめて駅よりのところは都市計画を改定することを考えてほしい。</p>	<p>大町地区については、今後、北千葉道路の整備に伴い、土地利用のポテンシャルや営農環境に変化が生じることが予測されます。</p> <p>一方、本市の人口は将来的には減少する見通しであり、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制することが求められるほか、災害が頻発化・激甚化する中において、地球温暖化の防止や減災に寄与する緑地・農地等の保全がより重要となっています。</p> <p>本地区においては、このような状況の変化や地域の課題・ニーズ等を見極めつつ、都市基盤整備と合わせ、周辺と調和した土地利用を検討することが適当と考えており、「市川市都市計画マスタープラン(素案)」では、その旨記載しています。</p> <p>なお、農用地に関するご意見につきましては、関係部署と情報共有を図ってまいります。</p>
3	<p>市北東部、大町エリアについては梨畑を主とした環境を保全する地域となっている。昨年から今年にかけて北千葉道路の測量作業も始まり、いよいよ計画が進行している中で、松飛台駅の南側から北千葉道路の駅周辺については新たな都市計画を定める必要があると思う。</p> <p>HPIに掲載されている都市計画マスタープランにおける「地域拠点・生活拠点」として松飛台駅周辺を指定している。</p> <p>個人的な話となるが、私は北千葉道路予定地の北側に梨園を所有している。まだ体が動くが、後継者がいるわけではなく将来的には耕作放棄地となる可能性が高く、実際に放棄地にした所もある。今のままでは、所有地を有効的に活用することが出来ないうまとなってしまう。</p> <p>マスタープランにおける地域別構想でも「北東部地域大町エリア」でひとくくりとせず、松飛台駅から北千葉道路間のエリアについては生活施設等の誘致等を可能とする計画を定めていくべきものと思う。</p>	<p>大町地区については、今後、北千葉道路の整備に伴い、土地利用のポテンシャルや営農環境に変化が生じることが予測されます。</p> <p>一方、本市の人口は将来的には減少する見通しであり、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制することが求められるほか、災害が頻発化・激甚化する中において、地球温暖化の防止や減災に寄与する緑地・農地等の保全がより重要となっています。</p> <p>本地区においては、このような状況の変化や地域の課題・ニーズ等を見極めつつ、都市基盤整備と合わせ、周辺と調和した土地利用を検討することが適当と考えており、「市川市都市計画マスタープラン(素案)」では、その旨記載しています。</p>