

市川都市計画都市再開発の方針の変更（千葉県決定）について

（諮問）

【説明資料】

1. 都市再開発の方針の変更について

【資料：都市計画決定図書（案）】

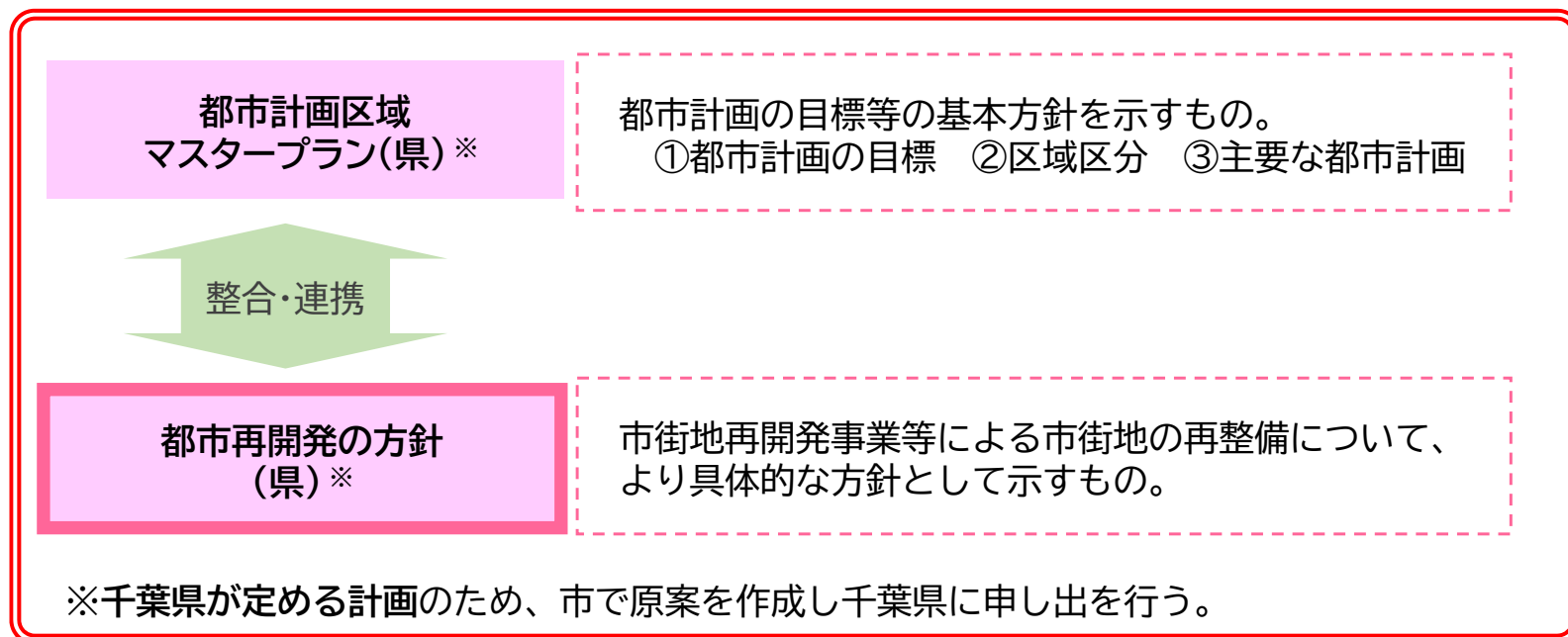
1. 計 画 書
2. 方針図
3. 方針附図
4. 理 由 書

【参考資料】

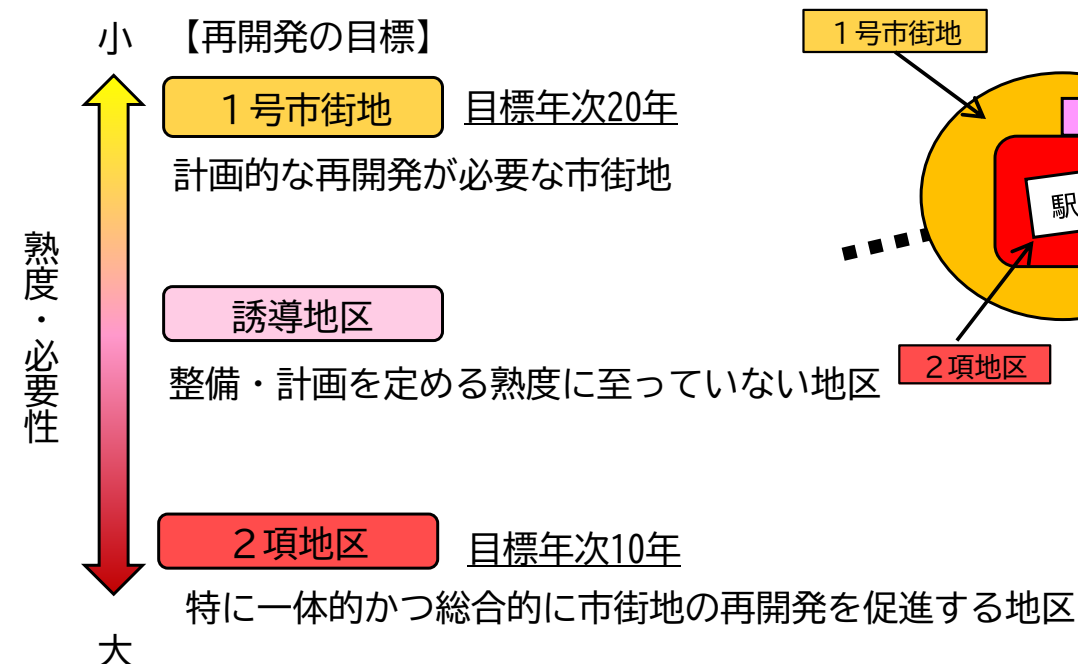
1. 新旧対照表

令和8年5月26日  
街づくり整備課

1. 位置づけ・目標



※イメージ

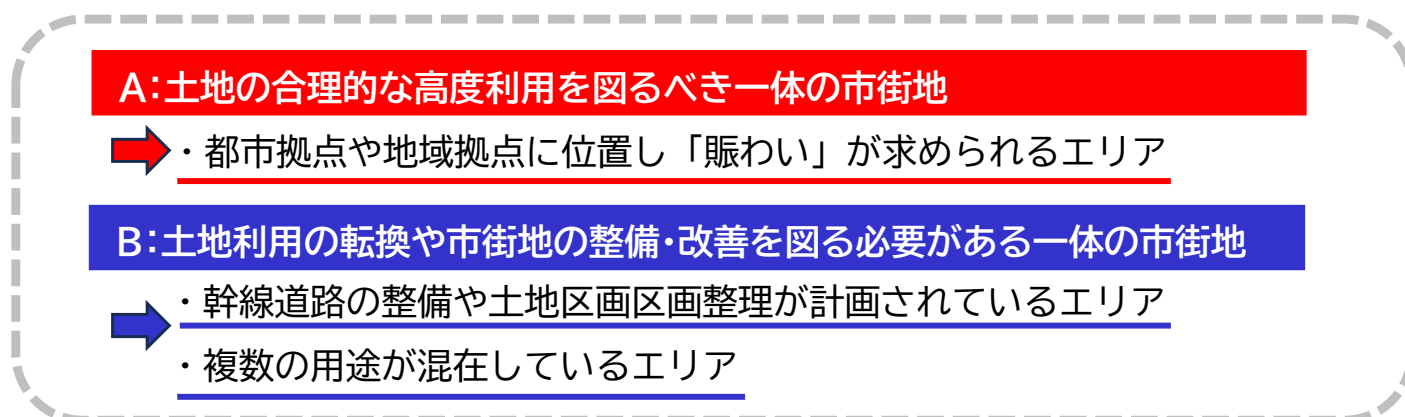


2. 1号市街地の見直しの検討方法

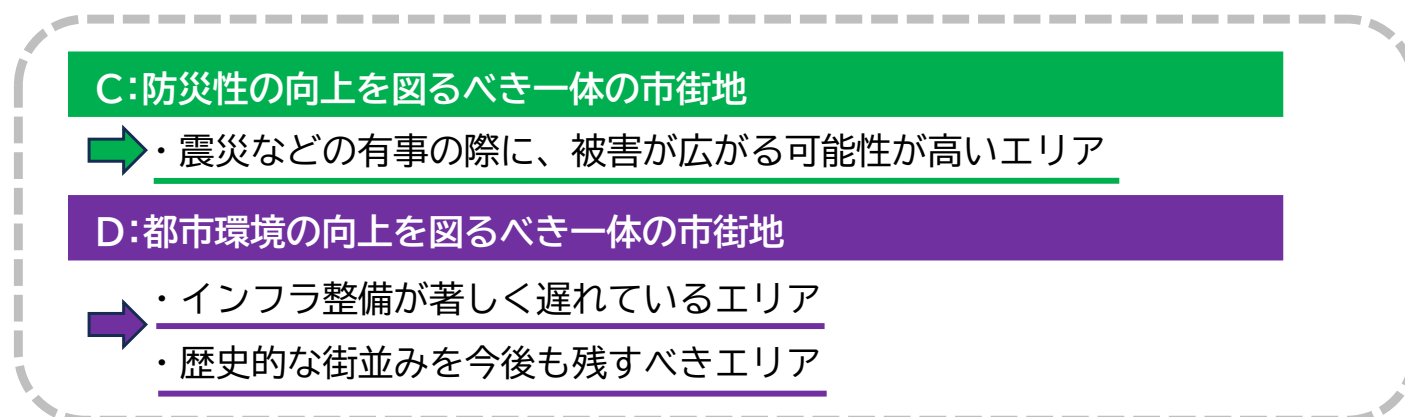
「都市再開発の方針見直しマニュアル」に基づき、市内全域を対象に検証を実施。検証の際は以下の3点のルールに沿って行う。

- ・基準となる既成市街地は昭和50年のD I D地区を対象にする。  
約50年前から市街地が形成され、地震時に被害を受ける可能性の高い、新耐震以前（昭和55年以前）の建築物が多数立地している可能性がある為、課題地区の抽出にあたっての基本とする。
- ・町丁目を基として地区を定める。  
地区として選定するにあたり、その単位は町丁目を基に線引きを行い、地区のエリア決めを行う。
- ・マニュアル内の「1号市街地地区抽出の視点」にある各区分により判定する。  
以下の通り、区分は大きくA B C Dの4区分に分かれており、A Bは政策的な内容を重視した区分、C Dは地域の実状を重視した区分となっている。  
それぞれの内容に合致するエリアを検討の対象とする。

■政策的な内容を重視した区分



■地域の実状を重視した区分



3. 1号市街地の見直しの検討結果

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

■政策的な内容を重視した区分での検討結果

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

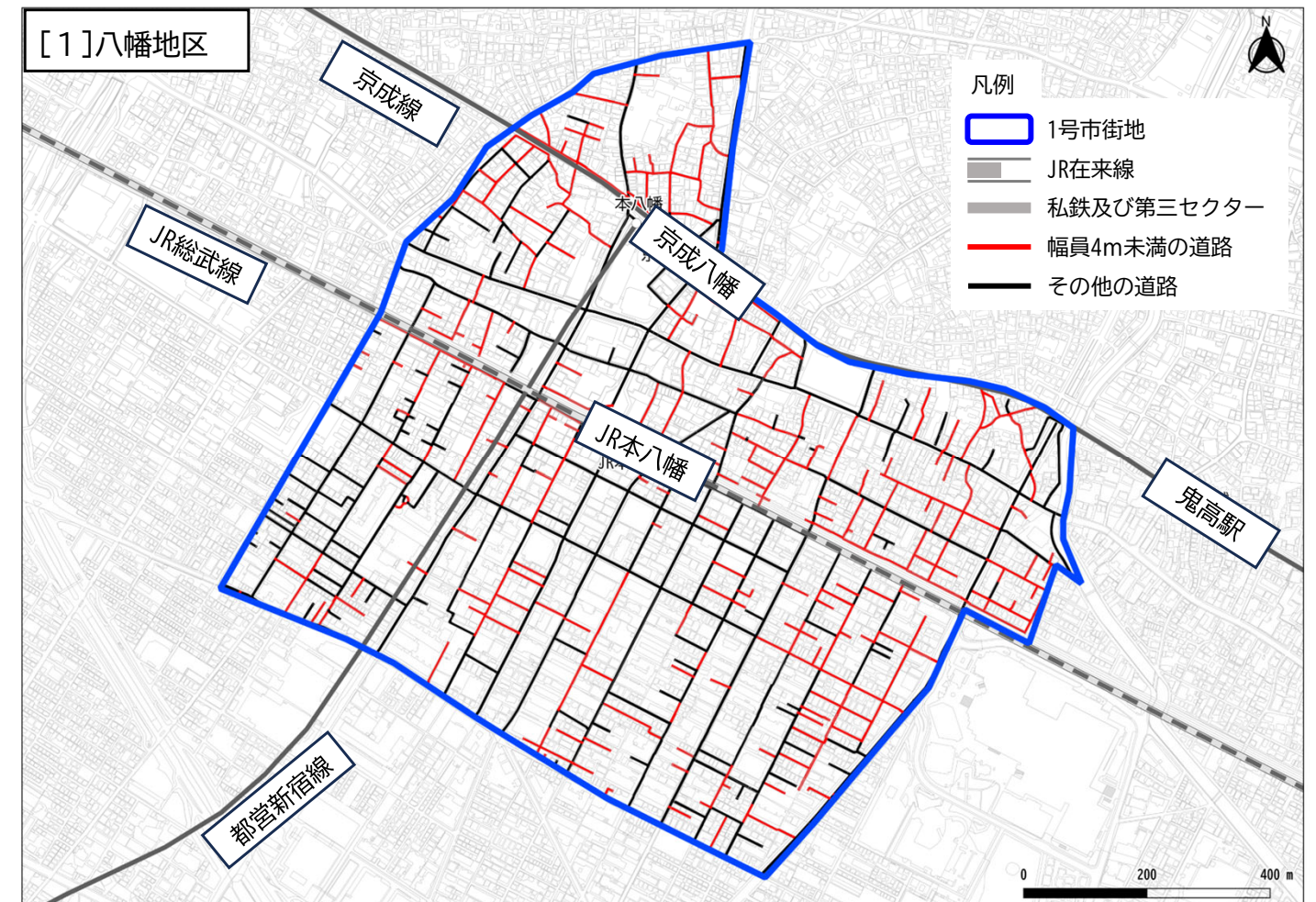
■地域の実状を重視した区分での検討結果

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

【都市計画マスタープラン】



【幅員4m未満の道路の分布】（八幡地区）

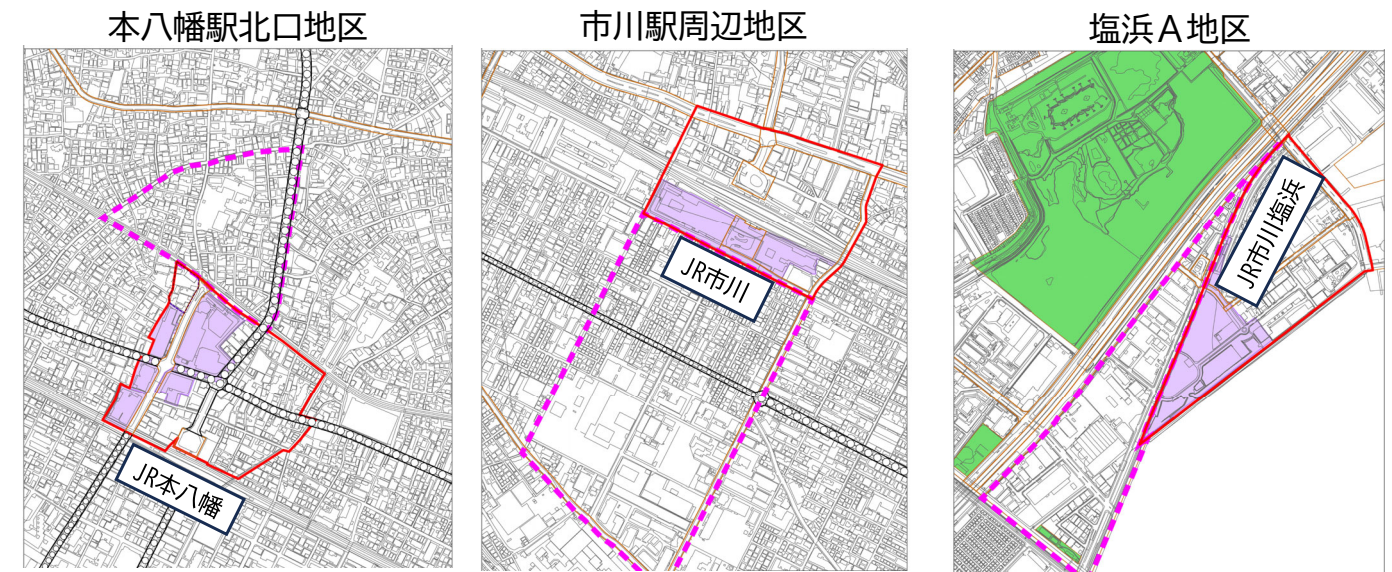


4. 2項地区・誘導地区の見直しの検討結果

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

■位置付けられている理由

- ・本八幡駅北口地区（誘導：京成八幡北口地区）
- ・市川駅周辺地区（誘導：市川駅南口地区）  
都市拠点にふさわしい商業業務施設の充実と中心市街地の活性化を担う都心居住機能の確保を推進し、多様な世代が豊かに暮らすことのできる生活環境の整備を図る。
- ・塩浜A地区（誘導：塩浜B地区）  
産業構造の再構築や既存工場の操業動向を的確に捉えつつ、自然環境、利便性の高い広域交通機能等の地域特性を活かした魅力的な市街地として整備を図る。



【凡例】

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

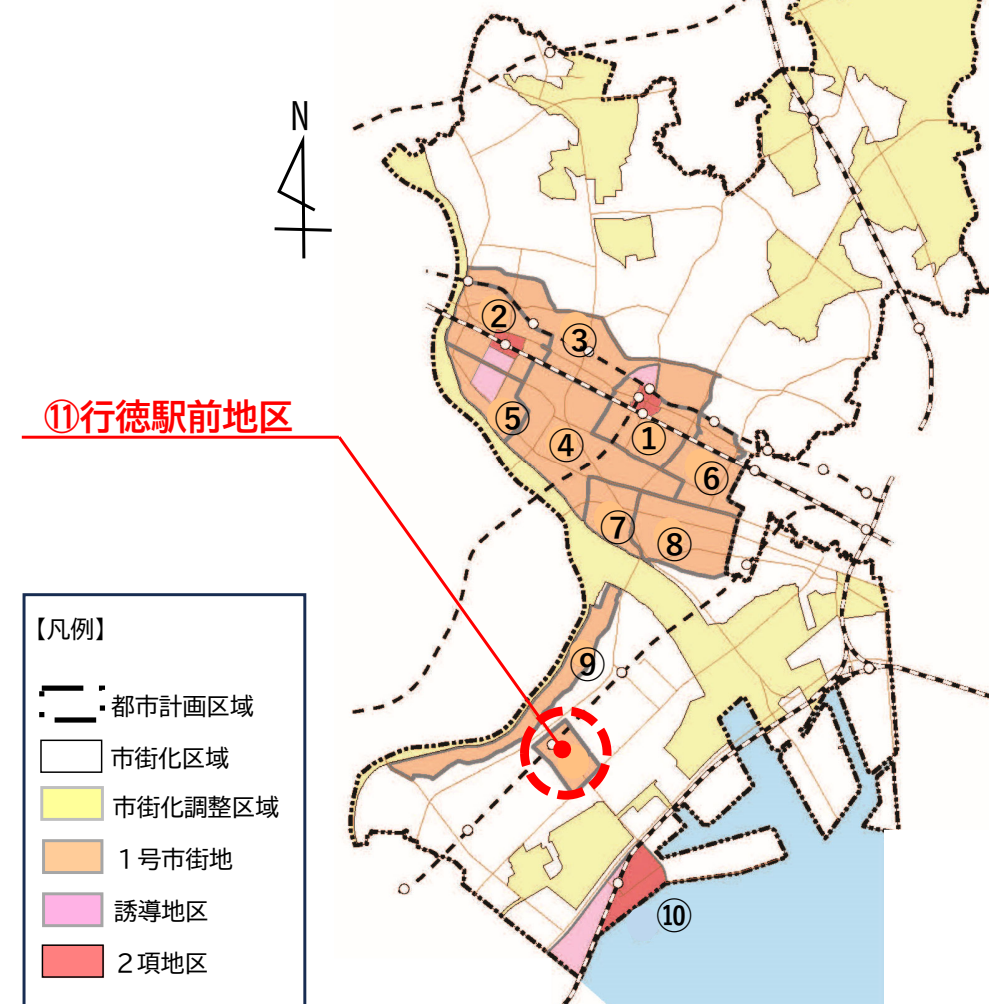
5. 見直しの検討結果

各地区の位置付け（見直し後）

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p>■ 1号市街地</p> <p>①八幡地区 ②市川地区</p> <p>③総武本線以北地区</p> <p>④総武本線以南地区</p> <p>⑤市川南・大洲地区</p> <p>⑥鬼高地区 ⑦稲荷木地区</p> <p>⑧鬼高・田尻地区</p> <p>⑨旧行徳地区 ⑩塩浜地区</p> <p><u>⑪行徳駅前地区</u></p> | <p>■ 誘導地区</p> <p>①京成八幡駅北口地区</p> <p>②市川駅南口地区</p> <p>③塩浜B地区</p> | <p>■ 2項地区</p> <p>①本八幡駅北口地区</p> <p>②市川駅周辺地区</p> <p>③塩浜A地区</p> |
|--|---|--|

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

【都市再開発の方針図】



6. 今後のスケジュール

- 5月 7日 ~ 21日 : 案縦覧
- 5月 26日 (本日) : 市都計審 (諮問)
- 
- 夏頃 : 県都計審
- 夏頃 : 決定告示

※議案 第2号、第3号と同様のスケジュール

<注意>  
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。

市川都市計画  
都市再開発の方針

令和 年 月 日

千葉県

<注意>  
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。

## 市川都市計画都市再開発の方針の変更

市川都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。

**<注意>**  
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。

## 目次

1. 都市再開発の目標	1
2. 計画的な再開発が必要な市街地	2～4
3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区	5
表 1 1号市街地の整備方針	6, 7
表 2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	8

**<注意>**  
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。

## 1 都市再開発の目標

### (1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、カーボンニュートラルの実現、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。

そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォークアブルな都市づくり、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

### (2) 市川都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は、千葉県の北西部に位置し、北は松戸市、東は船橋市及び鎌ヶ谷市、南は浦安市及び東京湾に接し、西は江戸川を隔てて、東京都江戸川区及び葛飾区と相對しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。

昭和9年に市川、八幡、中山の3町と国分村が合併して千葉県下で3番目、全国で122番目の市として誕生し、その後、同24年に大柏村、30年に行徳町、31年に南行徳町と合併した。

都心から20km圏内に区域全体が含まれるという立地にあることから、昭和30年代の高度経済成長と首都東京を中心とした市街地の急激な外延化に伴い、近郊住宅都市として急速に発展してきた。その結果、現在、都市基盤の整備及び密集市街地の改善、並びに都市全体の防災性の向上など、都市づくりの課題を抱えている。

これらに対応するため、昭和50年の人口集中地区を基本とした既成市街地のうち、社会経済情勢の変化などを踏まえ、機能等の更新が必要な市街地において、市川市のまちづくりの基本理念である「人間尊重」、「自然との共生」、「協働による創造」、市川市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標である「活力・住みやすさを持つバランスの取れた魅力ある都市づくり」、「都市基盤が整い安全に安心して暮らせる都市づくり」、「歴史・文化・自然を活かし潤いと安らぎのある都市づくり」、「都市活動や日常生活を支える交通環境の充実した快適な都市づくり」、「市民・事業者、行政の協働によるまちづくり」を踏まえ、都市再開発の目標を『コンパクトで緑とオーブ

**<注意>**  
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。

ンスペースの豊かな市街地の形成』とし、市川都市計画都市再開発の方針を定める。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

### (1) 計画的な再開発が必要な市街地

本区域の既成市街地において、次に掲げる1)から4)により八幡地区など全11地区を計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、1号市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

#### 1) 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

##### ①都心機能、中心商業・業務機能の回復、向上に貢献する地区

本市の都市拠点である八幡地区、市川地区及び行徳駅前地区は、重要な中心市街地として商業、業務機能の充実と都市機能の向上を図るため、市街地開発事業等により土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。また、隣接する住宅系市街地でも道路などの都市基盤整備と合わせて、中心市街地の活性化を担う都心居住を誘導するため、民間を主体とした事業を誘導するなど、有効な土地利用を図る。

#### 2) 土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地

##### ①根幹的都市施設の整備に伴う土地利用の転換に対応した市街地整備の必要な地区

八幡地区、市川地区及び行徳駅前地区は、道路など都市基盤整備に伴う立地ポテンシャルの向上に合わせ、都市拠点としての商業、業務機能の充実と都市機能の向上及び都心居住の推進に向けて、計画的な開発を図る。

また、八幡地区及び市川地区については、地域の交通状況を見極めながら京成本線と道路との立体化の検討も行う。

##### ②都市構造の再編等のため、大規模な土地利用の転換を図るべき地区

塩浜地区は、既存工場等の操業動向を的確に捉えつつ、臨海部の自然環境、利便性の高い広域交通機能など、地域特性を活かした新たな拠点を形成する市街地として、地区計画などの規制・誘導手法により計画的な土地利用の転換を促進する。

##### ③用途転換あるいは用途純化を図るべき地区

住宅地と隣接する工業系用途地域を有する市川南・大洲地区は、既存工場の

**<注意>**  
この資料は、都市計画審議会の資料であり、  
都市計画決定図書ではありません。

操業動向を見極めつつ、土地利用の転換がある場合には、周辺的生活環境に配慮した土地利用を誘導し、土地利用の整序を図る。

鬼高地区は、地区の実態と土地利用の動向を踏まえながら、商業用途と調和した土地利用を図る。

住工混在の市街地が形成されている鬼高・田尻地区は、今後も工業系土地利用を維持するため、地区の実態と土地利用の動向を踏まえながら、工業系用途と住居系用途が調和する土地利用の誘導を図る。

### 3) 防災性の向上を図るべき一体の市街地

#### ①防災性の向上を図るべき地区

古くから市街地を形成している八幡地区及び市川地区は、都市拠点として防災機能を強化するため、建物の共同化や更新と合わせた不燃化及び耐震化を促進する。また、幹線道路の沿道については、避難路の整備及び防災街区を形成するため、都市基盤整備と合わせた建物の共同化を図るなど、計画的な整備を進める。

市川南・大洲地区、総武本線以南地区及び稲荷木地区は、避難路の安全を確保するため、建物の不燃化及び耐震化を促進し、防災機能の向上を図る。

総武本線以北地区の住宅地は、建物の更新又は改修による耐震化の促進と、避難路としての機能を有する道路整備により、地区の防災機能の確保を図る。

### 4) 都市環境の向上を図るべき一体の市街地

#### ①劣悪な居住環境の改善を図るべき地区

木造住宅が密集した市街地が広範囲に点在する市川地区、市川南・大洲地区及び総武本線以南地区は、広場や空地等都市空間の確保や都市基盤整備を進める。また、建物の共同化や更新と合せた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。

狭あい道路が多く空地が不足している総武本線以北地区では、道路などの公共施設整備による都市空間の確保と、建物の耐震化の促進により、市街地の防災性の向上と居住環境の改善に努める。

#### ②個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成等を図るべき地区

総武本線以北地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、黒松の緑や歴史的要素の残る魅力ある良好な住環境を有する市街地として、維持・保全を図る。

旧行徳地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、旧江戸川沿いの寺社等の歴史的要素を探索できる歩行者空間を形成し、水と歴史を活かした市街地の整備を図る。また、旧市街地の魅力を守りつつ、建物の更新又は改修による不燃化及び耐震化を促進し、地区の防災機能の確保を図る。

**<注意>**  
**この資料は、都市計画審議会の資料であり、**  
**都市計画決定図書ではありません。**

## (2) 再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、特に再開発が望ましい等のため、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（以下「誘導地区」という。）として、京成八幡駅北口地区など全3地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置づける。

**<注意>**  
**この資料は、都市計画審議会の資料であり、**  
**都市計画決定図書ではありません。**

### 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区

1号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い本八幡駅北口地区、市川駅周辺地区及び塩浜A地区の3地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(以下「2項再開発促進地区」という。)として都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

本八幡駅北口地区及び市川駅周辺地区は、都市拠点にふさわしい商業業務機能の充実と中心市街地の活性化を担う都心居住機能の確保を推進し、多様な世代が豊かに暮らすことのできる生活環境の整備を図る。

塩浜A地区は、産業構造の再構築や既存工場の操業動向を的確に捉えつつ、自然環境、利便性の高い広域交通機能等の地域特性を活かした魅力的な市街地として整備を図る。

計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の整備方針調書

図面 対象 番号	地 区 名 称 ( h a )	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に開 発を推進すべき 地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他 の適切な土地利用の実現に関する 事項	主要な都市施設の整備に関する事 項	都市の環境・景観等の維持及び改善 に関する事項		
①	八幡地区 約 92ha	・都市拠点に相応しい商業 業務施設の充実による、 都市機能の向上と都心居 住の推進	・JR 本八幡駅周辺部では、商業業 務施設と都市型住宅の整備を計画的 に推進するため、土地の合理的 かつ健全な高度利用を図る。 ・周辺では、都市基盤整備に合わせ て、利便性の高い都市型の居住環 境を有する住宅系市街地の形成を 図る。	・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3・4・15 号 本八幡駅前線 3・6・32 号 市川鬼高線 ・駅前広場の整備 ・京成本線と道路との立体化の検討 ・本八幡駅前交差点の改良	・回遊性を持たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	京成八幡駅北口地区	本八幡駅北口地区
②	市川地区 約 100ha	・都市拠点に相応しい都市 機能の向上及び建物の共 同化などによる、都市基 盤整備に合わせた市街地 環境の改善	・JR 市川駅周辺部では、商業業務 施設と都市型住宅の整備を計画的 に推進するため、土地の合理的か つ健全な高度利用を図る。 ・周辺では、都市基盤整備に合わせ て、利便性の高い都市型の居住環 境を有する住宅系市街地の形成を 図る。	・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3・4・19 号 市川二俣線 3・6・32 号 市川鬼高線 ・市川広小路の交差点改良 ・京成本線と道路との立体化の検討	・回遊性を持たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	市川駅南口地区	市川駅周辺地区
③	総武本線以北地区 約 187ha	・良好な居住環境の形成	・幹線道路沿道では、利便性の高い 居住環境を有する市街地の形成を 図る。 ・住宅地は、低密度の土地利用を図 り、良好な居住環境を形成する。	・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3・4・15 号 本八幡駅前線 ・京成本線と道路との立体化の検討	・建物の耐震化の促進により都市空 間の確保を図り、防災機能の向上 と市街地環境の改善を図る。 ・黒松の緑や歴史的要素の残る魅力 ある良好な住環境を有する市街地 として維持・保全を図る。	—	—
④	総武本線以南地区 約 181ha	・良好な居住環境の形成	・都市基盤整備に合わせた中密度の 住宅系市街地の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・14 号 大洲平田線 3・6・32 号 市川鬼高線	・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	—	—
⑤	市川南・大洲地区 約 62ha	・良好な居住環境の形成	・工業系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、都市基盤整備に合わ せて、中密度の住宅系市街地の形 成を図る。	・都市計画道路の整備 3・6・29 号 市川大洲線 3・6・32 号 市川鬼高線	・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	市川駅南口地区	—
⑥	鬼高地区 約 59ha	・拠点としての良好な市街 地の形成	・工業系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、都市基盤整備に合わ せて、中密度の住宅系市街地の形 成を図る。 ・既存商業施設と連携を図った住宅 系用途の土地利用を図る。	・都市計画道路の整備 3・5・26 号 鬼高若宮線 3・6・32 号 市川鬼高線	・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。 ・ゆとりある歩行者空間の整備を図 る。	—	—
⑦	稲荷木地区 約 77ha	・良好な居住環境の形成	・住宅地は、中密度の土地利用を図 り、良好な居住環境を形成する。	・都市計画道路の整備 3・4・19 号 市川二俣線	・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	—	—
⑧	鬼高・田尻地区 約 104ha	・工業系用途と住居系用途 の調和	・工業系用途と住居系用途が調和す る土地利用の誘導を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・23 号 田尻二俣線	・建物の更新により都市空間を確保 し、市街地環境の改善を図る。	—	—
⑨	旧行徳地区 約 94ha	・良好な居住環境の形成	・低中密度の良好な居住環境の形成 を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・25 号 湊海岸線 ・(仮称) 押切・湊橋の整備	・旧江戸川沿いの寺社等歴史要素を 活かし、魅力ある良好な住環境を 有する市街地として維持・保全を 図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	—	—
⑩	塩浜地区 約 80ha	・新たな拠点となる魅力あ る市街地の形成	・工業系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、地域特性を活かした 新たな拠点の形成を図るため、適 正な土地利用を誘導する。		・臨海部の自然環境を活かした魅 力ある景観形成を図る。	塩浜 B 地区	塩浜 A 地区

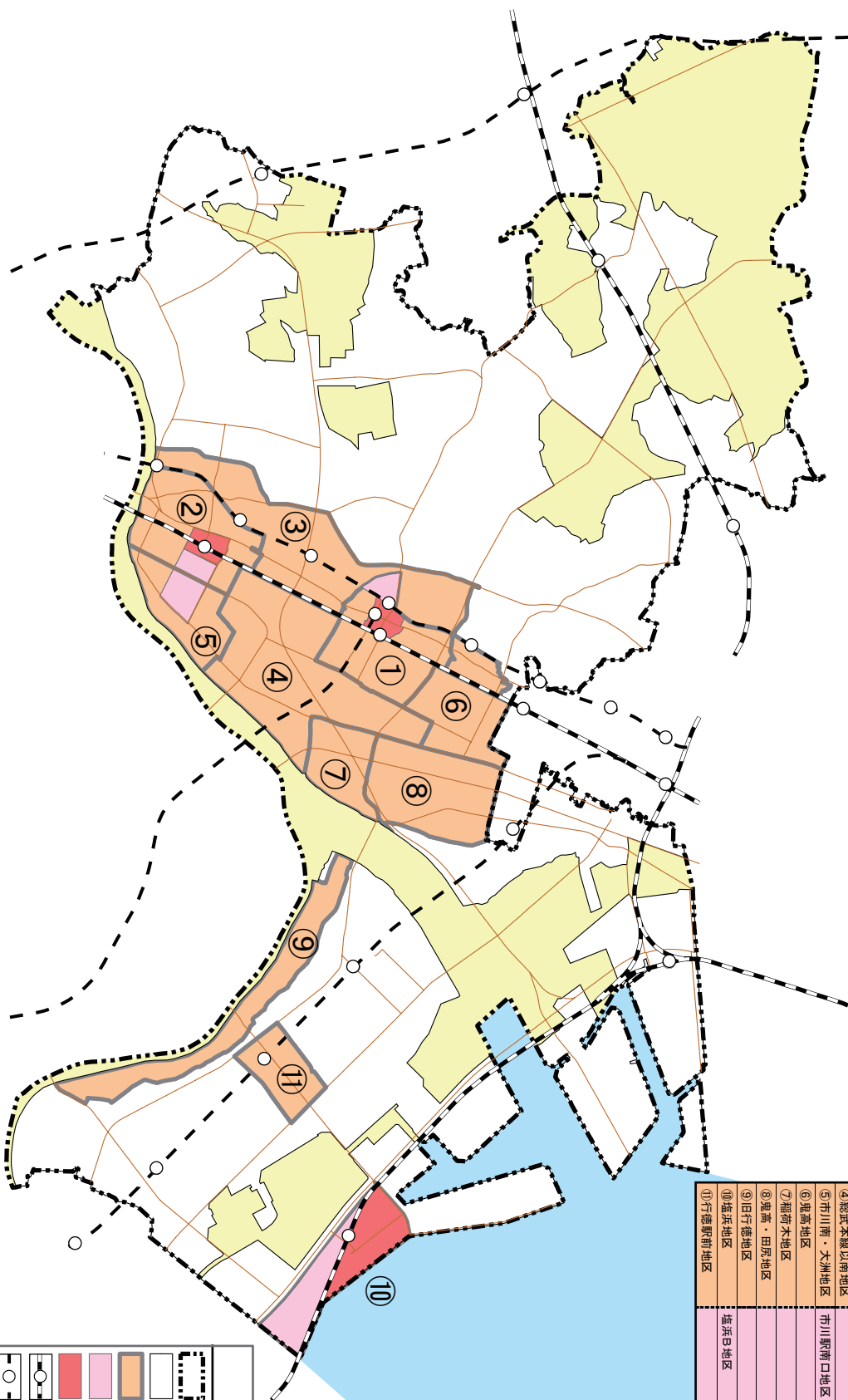
図面 対象 番号	地 区 名 称 ( h a )	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に開 発を推進すべき 地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他 の適切な土地利用の実現に関する 事項	主要な都市施設の整備に関する事 項	都市の環境・景観等の維持及び改善 に関する事項		
⑪	行徳駅前地区 約 47ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市拠点に相応しい商業業務施設の充実による、都市機能の向上と都心居住の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ東西線行徳駅周辺部では、商業業務施設と都市型住宅の整備を計画的に推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。</li> <li>・周辺では、都市基盤整備に合わせて、利便性の高い都市型の居住環境を有する住宅系市街地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道 0104 号無電柱化事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回遊性を持たせた、ゆとりある歩行者空間の整備を図る。</li> <li>・建物の共同化により都市空間を確保し、市街地環境の改善を図る。</li> <li>・建物の不燃化及び耐震化の促進により、防災機能の向上を図る。</li> </ul>	-	-

再開発促進地区（2項地区）の整備又は開発の計画概要

図面対象番号	地区名称 (ha)	地区整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画
①	本八幡駅北口地区 約 9.5ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道・道路の交通結節点を活かした、にぎわいと魅力ある中心市街地を形成するため、商業業務施設の充実と都心居住の推進による都市機能の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業業務施設と都市型住宅の整備を計画的に推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力を導入し、建築物の更新を図り、敷地及び建物の共同化、不燃化及び耐震化を促進し都市機能の強化を図る。</li> <li>大規模な建築物については、良好な都市景観の形成に資するよう適正に誘導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般国道14号の整備</li> <li>都市計画道路の整備 3・4・15号 本八幡駅前線</li> <li>駅前の交通機能の向上を図るため、本八幡駅前交差点の改良を進める。</li> <li>回遊性とゆとりある歩道空間の確保を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業</li> </ul>	
②	市川駅周辺地区 約 10ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺部の良好な居住環境と調和し、利便性の高い中心市街地を形成するため、商業業務施設の充実と都心居住の推進による都市機能の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業業務施設と都市型住宅の整備を計画的に推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力を導入し、建築物の更新を図り、敷地及び建物の共同化、不燃化及び耐震化を促進し都市機能の強化を図る。</li> <li>大規模な建築物については、良好な都市景観の形成に資するよう適正に誘導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>回遊性とゆとりある歩道空間の確保を図る。</li> </ul>			
③	塩浜A地区 約 40ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな拠点となる魅力ある市街地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性を活かした新たな拠点の形成を図るため、適正な土地利用を誘導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨海部の自然環境を活かした都市景観の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨海部と近郊緑地とを結ぶ、回遊性のある歩道空間の確保を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>塩浜地区まちづくり基本計画</li> </ul>		

## 都市再開発の方針図

241

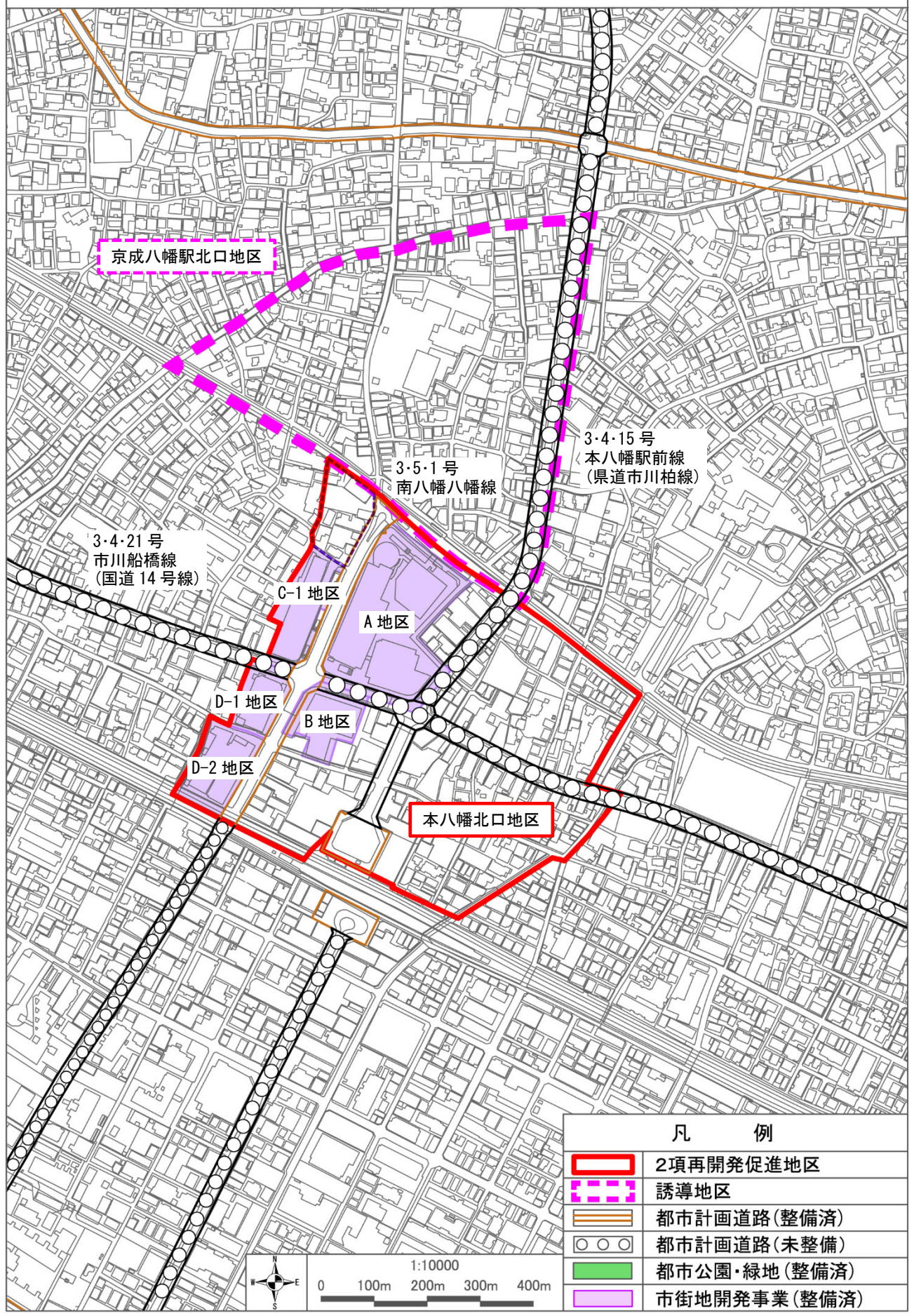


1号市街地		2号再開発促進地区	
誘導地区	誘導地区	本ノ橋駅北口地区	本ノ橋駅北口地区
①八幡地区	京成八幡駅北口地区	市川駅南口地区	市川駅南口地区
②市川地区	市川駅南口地区	市川駅周辺地区	市川駅周辺地区
③総武本線以北地区	市川駅南口地区		
④総武本線以南地区	市川駅南口地区		
⑤市川南・大洲地区	市川駅南口地区		
⑥荒高地区			
⑦稲荷本地区			
⑧荒高・田尻地区			
⑨旧行徳地区	塩浜B地区		
⑩塩浜地区	塩浜B地区	塩浜A地区	
⑪行徳駅前地区			

## 凡例

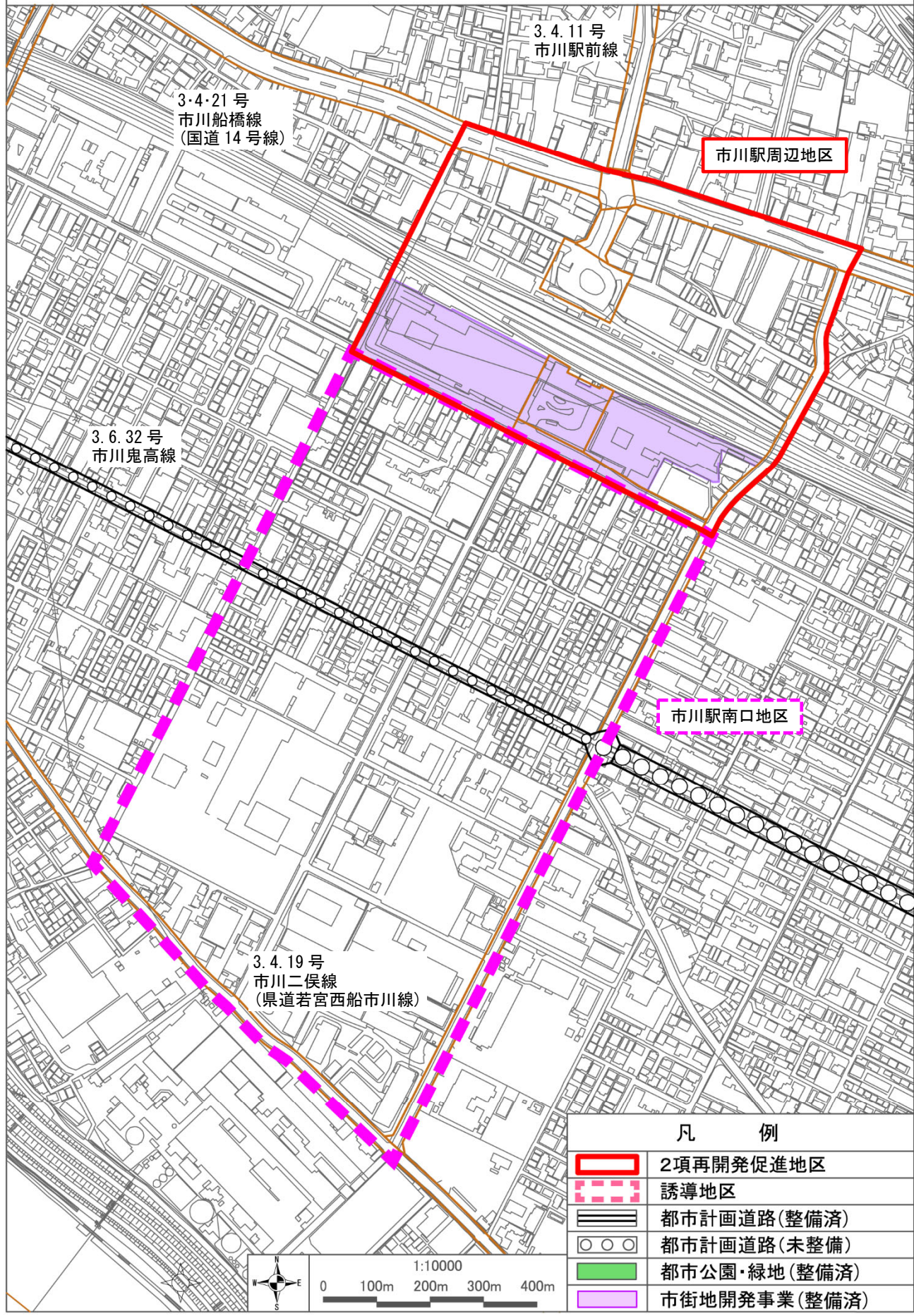
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 1号市街地
- 誘導地区
- 2号再開発促進地区
- JR
- 私鉄
- 主要な道路

都市再開発の方針附図 1. 本八幡駅北口地区 【〔誘導地区 京成八幡北口地区〕】



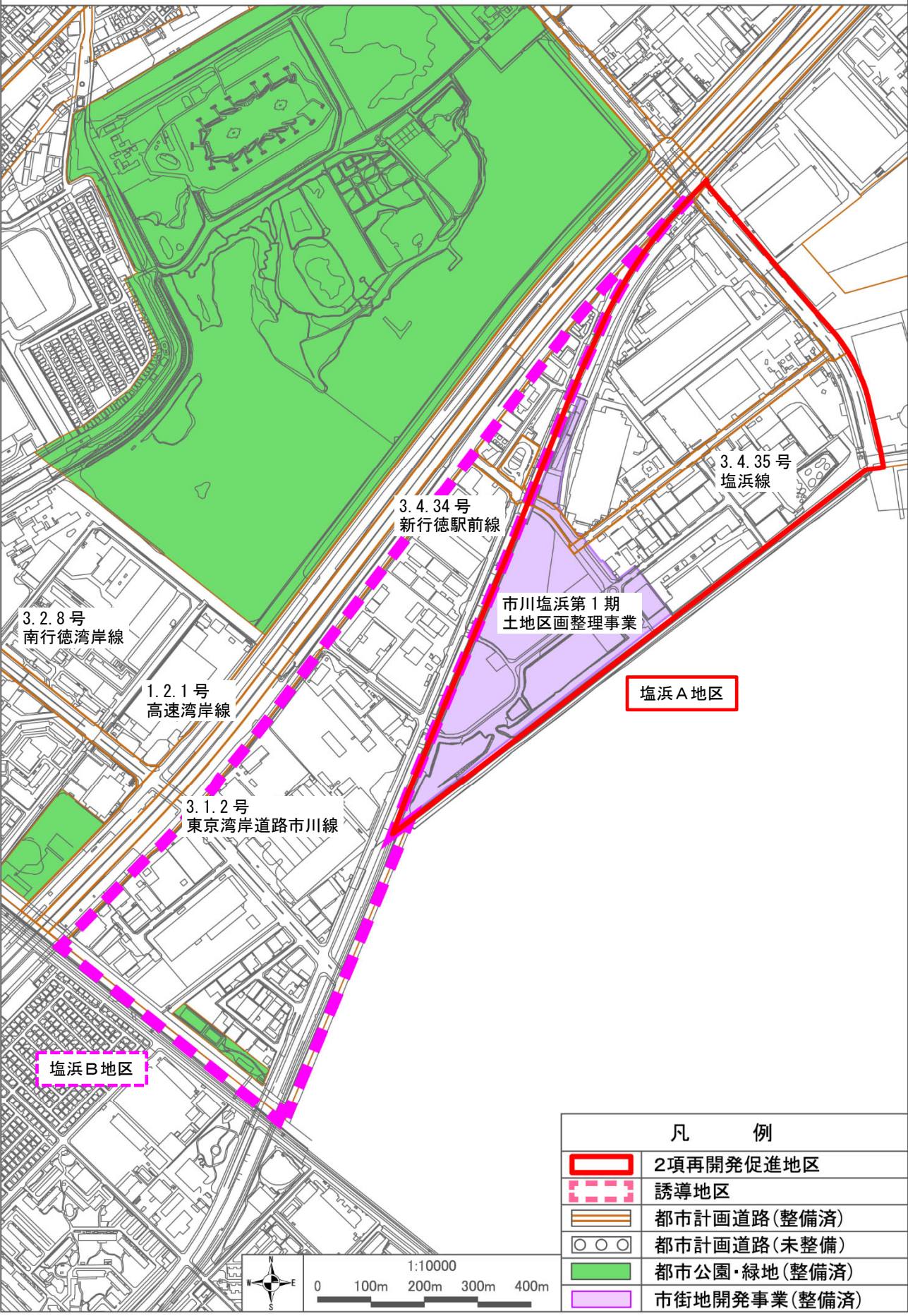
凡 例	
	2項再開発促進地区
	誘導地区
	都市計画道路(整備済)
	都市計画道路(未整備)
	都市公園・緑地(整備済)
	市街地開発事業(整備済)

都市再開発の方針附図 2. 市川駅周辺地区 【〔誘導地区 市川駅南口地区〕】



凡 例	
[Red outline]	2項再開発促進地区
[Pink dashed]	誘導地区
[Solid black]	都市計画道路(整備済)
[Dashed black]	都市計画道路(未整備)
[Green]	都市公園・緑地(整備済)
[Purple]	市街地開発事業(整備済)

都市再開発の方針附図 3. 塩浜A地区 【〔誘導地区 塩浜B地区〕】



凡 例	
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	2項再開発促進地区
<span style="border: 2px dashed pink; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	誘導地区
<span style="border-bottom: 2px solid orange; display: inline-block; width: 20px;"></span>	都市計画道路(整備済)
<span style="border-bottom: 2px dashed orange; display: inline-block; width: 20px;"></span>	都市計画道路(未整備)
<span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	都市公園・緑地(整備済)
<span style="background-color: #DDA0DD; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	市街地開発事業(整備済)

## 都市再開発の方針 変更理由書

### 変更理由

令和6年3月に千葉県より策定された「都市計画見直しの基本方針」に基づき、人口減少に対応した集約型都市づくり、既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用、災害に強いまちづくりなどについて、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新を促進するため、平成28年3月に策定された「市川都市計画 都市再開発の方針」をもとに、土地利用の動向や都市施設の整備状況等の動きを踏まえ、変更を行うものである。

# 市川都市計画 都市再開発の方針

## 新旧対照表

令和 年 月  
千葉県市川市

新

旧

市川都市計画  
都市再開発の方針

市川都市計画  
都市再開発の方針

令和 年 月 日  
千葉県

平成28年 3月 4日  
千葉県

新	旧
<p style="text-align: center;">市川都市計画都市再開発の方針の変更</p> <p style="text-align: center;">市川都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。</p>	<p style="text-align: center;">市川都市計画都市再開発の方針の変更</p> <p style="text-align: center;">市川都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。</p>

新	旧
目次	目次
1. 都市再開発の目標 . . . . . 1	1. 都市再開発の目標 . . . . . 1
2. 計画的な再開発が必要な市街地 . . . . . 2～4	2. 計画的な再開発が必要な市街地 . . . . . 2～4
3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区 . . . . . <u>4</u>	3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区 . . . . . <u>5</u>
表 1 1号市街地の整備方針 . . . . . <u>5～8</u>	表 1 1号市街地の整備方針 . . . . . <u>6, 7</u>
表 2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要 . . . . . <u>9, 10</u>	表 2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要 . . . . . <u>10</u>

新	旧
<p><b>1 都市再開発の目標</b></p> <p><b>(1) 千葉県の再開発の基本目標</b></p> <p>人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、<u>カーボンニュートラルの実現</u>、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。</p> <p>そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォークアブルな都市づくり、<u>激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり</u>、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに<u>向け</u>、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。</p> <p>このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。</p> <p><b>(2) 市川都市計画区域における都市再開発の目標</b></p> <p>本区域は、千葉県の北西部に位置し、北は松戸市、東は船橋市及び鎌ヶ谷市、南は浦安市及び東京湾に接し、西は江戸川を隔てて、東京都江戸川区及び葛飾区と相對しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。</p> <p>昭和9年に市川、八幡、中山の3町と国分村が合併して千葉県下で3番目、全国で122番目の市として誕生し、その後、同24年に大柏村、30年に行徳町、31年に南行徳町と合併した。</p> <p>都心から20km圏内に区域全体が含まれるという立地にあることから、昭和30年代の高度経済成長と首都東京を中心とした市街地の急激な外延化に伴い、近郊住宅都市として急速に発展してきた。その結果、現在、都市基盤の整備及び密集市街地の改善、並びに都市全体の防災性の向上など、都市づくりの課題を抱えている。</p> <p>これらに対応するため、昭和50年の人口集中地区を基本とした既成市街地のうち、社会経済情勢の変化などを踏まえ、機能等の更新が必要な市街地において、市川市のまちづくりの基本理念である「人間尊重」、「自然との共生」、「協働による創造」、市川市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標である「活力・住みやすさを持つバランスの取れた魅力ある都市づくり」、「都市基盤が整い安全に安心して暮らせる都市づくり」、「歴史・文化・自然を活かし潤いと安らぎのある都市づくり」、「都市活動や日常生活を支える交通環境の充実した快適な都市づくり」、「市民・事業者、行政の協働によるまちづくり」を踏まえ、都市再開発の目標を『コンパクトで緑とオープンスペースの豊かな市街地の形成』とし、市川都市計画都市再開発の方針を定める。</p>	<p><b>1 都市再開発の目標</b></p> <p><b>(1) 千葉県の再開発の基本目標</b></p> <p>人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、<u>環境負荷の低減</u>、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種課題に対応しながら、これからの社会情勢の変化に対応した都市計画の取り組みが必要となっている。</p> <p>そのため、人口減少に対応した集約型都市づくり、<u>既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用</u>、災害に強いまちづくりなどについて、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。</p> <p>このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。</p> <p><b>(2) 市川都市計画区域における都市再開発の目標</b></p> <p>本区域は、千葉県の北西部に位置し、北は松戸市、東は船橋市及び鎌ヶ谷市、南は浦安市及び東京湾に接し、西は江戸川を隔てて、東京都江戸川区及び葛飾区と相對しており、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定がされている。</p> <p>昭和9年に市川、八幡、中山の3町と国分村が合併して千葉県下で3番目、全国で122番目の市として誕生し、その後、同24年に大柏村、30年に行徳町、31年に南行徳町と合併した。</p> <p>都心から20km圏内に区域全体が含まれるという立地にあることから、昭和30年代の高度経済成長と首都東京を中心とした市街地の急激な外延化に伴い、近郊住宅都市として急速に発展してきた。その結果、現在、都市基盤の整備及び密集市街地の改善、並びに都市全体の防災性の向上など、都市づくりの課題を抱えている。</p> <p>これらに対応するため、昭和45年の人口集中地区を基本とした既成市街地のうち、社会経済情勢の変化などを踏まえ、機能等の更新が必要な市街地において、市川市のまちづくりの基本理念である「人間尊重」、「自然との共生」、「協働による創造」、市川市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標である「活力・住みやすさを持つバランスの取れた魅力ある都市づくり」、「都市基盤が整い安全に安心して暮らせる都市づくり」、「歴史・文化・自然を活かし潤いと安らぎのある都市づくり」、「都市活動や日常生活を支える交通環境の充実した快適な都市づくり」、「市民・事業者、行政の協働によるまちづくり」を踏まえ、都市再開発の目標を『コンパクトで緑とオープンスペースの豊かな市街地の形成』とし、市川市都市再開発の方針を定める。</p>

新	旧
<p><b>2 計画的な再開発が必要な市街地</b>  <b>(1) 計画的な再開発が必要な市街地</b>                      本区域の既成市街地において、次に掲げる1) から4) により八幡地区など全11地区を計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、1号市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。</p> <p><b>1) 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地</b>  <b>①都心機能、中心商業・業務機能の回復、向上に貢献する地区</b>                      本市の都市拠点である八幡地区、市川地区及び行徳駅前地区は、重要な中心市街地として商業、業務機能の充実と都市機能の向上を図るため、<u>(削除)市街地(削除)開発事業等により土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。また、隣接する住宅系市街地でも道路などの都市基盤整備と合わせて、中心市街地の活性化を担う都心居住を誘導するため、民間を主体とした事業を誘導するなど、有効な土地利用を図る。</u></p> <p><b>2) 土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地</b>  <b>①根幹的都市施設の整備に伴う土地利用の転換に対応した市街地整備の必要な地区</b>                      八幡地区、市川地区及び行徳駅前地区は、道路など都市基盤整備に伴う立地ポテンシャルの向上<u>(削除)に合わせ、都市拠点としての商業、業務機能の充実と都市機能の向上及び都心居住の推進に向けて、計画的な開発を図る。</u>   <u>また、八幡地区及び市川地区については、地域の交通状況を見極めながら京成本線と道路との立体化の検討も行う。</u>  <u>(削除)</u></p> <p><b>②都市構造の再編等のため、大規模な土地利用の転換を図るべき地区</b>                      塩浜地区は、既存工場等の操業動向を的確に捉えつつ、臨海部の自然環境、利便性の高い広域交通機能など、地域特性を活かした新たな拠点を形成する市街地として、地区計画などの規制・誘導手法により計画的な土地利用の転換を促進する。</p> <p><b>③用途転換あるいは用途純化を図るべき地区</b>  <u>住宅地と隣接する工業系用途地域を有する市川南・大洲地区は、既存工場の操業動向を見極めつつ、土地利用の転換がある場合には、周辺的生活環境に配慮した土地利用を誘導し、土地利用の整序を図る。</u>  <u>鬼高地区は、地区の実態と土地利用の動向を踏まえながら、商業用途と調和した土地利用を図る。</u>  <u>住工混在の市街地が形成されている鬼高・田尻地区は、今後も工業系土地利用を維持するため、地区の実態と土地利用の動向を踏まえながら、工業系用途と住居系用途が調和する土地利用の誘導を図る。</u></p>	<p><b>2 計画的な再開発が必要な市街地</b>  <b>(1) 計画的な再開発が必要な市街地</b>                      本区域の既成市街地において、次に掲げる1) から3) により八幡地区など全10地区を計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、1号市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。</p> <p><b>1) 土地の合理的な高度利用を図るべき地区</b>  <b>①都心機能、中心商業・業務機能の整備育成を図るべき地区</b>                      本市の都市拠点である八幡地区及び市川地区<u>(追加)</u>は、重要な中心市街地として商業、業務機能の充実と都市機能の向上を図るため、<u>開発誘導型</u>の手法や市街地再開発事業等により土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。また、隣接する住宅系市街地でも道路などの都市基盤整備と併せて、中心市街地の活性化を担う都心居住を誘導するため、民間を主体とした事業を誘導するなど、有効な土地利用を図る。</p> <p><b>2) 土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地</b>  <b>①根幹的都市施設の整備に伴う土地利用の転換に対応した市街地整備の必要な地区</b>                      八幡地区及び市川地区<u>(追加)</u>は、道路など都市基盤整備に伴う立地ポテンシャルの向上への対応や京成本線と道路との立体交差化の検討に併せ、都市拠点としての商業、業務機能の充実と都市機能の向上及び都心居住の推進に向けて、計画的な開発を図る。   <u>(追加)</u>   <u>稲荷木地区は、東京外かく環状道路などの都市基盤整備に伴う広域交通機能の有利性を活かした土地利用を図る。</u></p> <p><b>②都市構造の再編等のため、大規模な土地利用の転換を図るべき地区</b>                      塩浜地区は、既存工場等の操業動向を的確に捉えつつ、臨海部の自然環境、利便性の高い広域交通機能など、地域特性を活かした新たな拠点を形成する市街地として、地区計画などの規制・誘導手法により計画的な土地利用の転換を促進する。   <u>(追加)</u></p>

新	旧
<p><u>(削除)</u></p>	<p><b>③防災性の向上を図るべき地区</b></p> <p>古くから市街地を形成している八幡地区及び市川地区は、都市拠点として防災機能を強化するため、建物の共同化などや建物の更新と併せた不燃化及び耐震化を促進する。また、幹線道路の沿道については、避難路の整備及び防災街区を形成するため、都市基盤整備と併せた建物の共同化を図るなど、計画的な整備を推進する。</p> <p>市川南・大洲地区及び総武本線以南地区は、避難路の安全を確保するため、東京外かく環状道路などの都市基盤整備と併せた沿道建物の共同化などにより不燃化及び耐震化を促進し、防災機能の向上を図る。</p> <p>総武本線以北地区の住宅地は、建物の更新又は改修による耐震化の促進と、避難路としての機能を有する道路整備により、地区の防災機能の確保を図る。</p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p><b>④用途転換、用途純化又は土地利用の整序を図るべき地区</b></p> <p>住宅地と隣接する工業系用途地域を有する市川南・大洲地区は、既存工場の操業動向を見極めつつ、土地利用の転換がある場合には、周辺的生活環境に配慮した土地利用を誘導し、土地利用の整序を図る。</p> <p>商業・業務系土地利用に転換が進みつつある鬼高地区は、地区の実態と土地利用の動向を踏まえながら、周辺の商業用途と調和した土地利用を誘導し、土地利用の整序を図る。</p> <p>住工混在の市街地が形成されている鬼高・田尻地区は、今後も工業系土地利用を維持するため、地区の実態と土地利用の動向を踏まえながら、工業系用途と住居系用途が調和するような土地利用を誘導する。</p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p><b>⑤劣悪な居住環境の改善を図るべき地区</b></p> <p>木造密集市街地が広範囲に点在する市川地区、市川南・大洲地区及び総武本線以南地区は、広場や空地等都市空間の確保や都市基盤整備を進めるため、建物の共同化などや建物の更新と併せた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。</p> <p>狭あい道路が多く空地が不足している総武本線以北地区では、道路、公園などの公共施設整備による都市空間の確保と、建物の耐震化の促進により、市街地の防災性の向上と居住環境の改善に努める。</p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p><b>3) 都市環境の向上を図るべき一体の市街地</b></p> <p><b>①個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成等を図るべき地区</b></p> <p>総武本線以北地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、黒松の緑や歴史的要素の残る魅力ある良好な住環境を有する市街地として、維持・保全を図る。</p> <p>旧行徳地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、旧江戸川沿いの歩道の緑化及び寺社等の歴史的要素を探索できる道づくりを進め、水と歴史を活かした市街地の整備を図る。また、旧市街地の魅力を守りつつ、建物の更新又は改修による不燃化及び耐震化を促進し、地区の防災機能の確保を図る。</p>
<p><b>3) 防災性の向上を図るべき一体の市街地</b></p> <p><b>①防災性の向上を図るべき地区</b></p> <p>古くから市街地を形成している八幡地区及び市川地区は、都市拠点として防災機能を強化するため、建物の共同化や更新と合わせた不燃化及び耐震化を促進する。また、幹線道路の沿道につ</p>	<p><u>(追加)</u></p>

新	旧
<p style="text-align: center;">新</p> <p>いては、避難路の整備及び防災街区を形成するため、都市基盤整備と合わせた建物の共同化を図るなど、計画的な整備を進める。</p> <p>市川南・大洲地区、総武本線以南地区及び稲荷木地区は、避難路の安全を確保するため、建物の不燃化及び耐震化を促進し、防災機能の向上を図る。</p> <p>総武本線以北地区の住宅地は、建物の更新又は改修による耐震化の促進と、避難路としての機能を有する道路整備により、地区の防災機能の確保を図る。</p> <p><b>4) 都市環境の向上を図るべき一体の市街地</b></p> <p><b>①劣悪な居住環境の改善を図るべき地区</b></p> <p>木造住宅が密集した市街地が広範囲に点在する市川地区、市川南・大洲地区及び総武本線以南地区は、広場や空地等都市空間の確保や都市基盤整備を進める。また、建物の共同化や更新と合わせた不燃化及び耐震化を促進し、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。</p> <p>狭あい道路が多く空地が不足している総武本線以北地区では、道路などの公共施設整備による都市空間の確保と、建物の耐震化の促進により、市街地の防災性の向上と居住環境の改善に努める。</p> <p><b>②個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成等を図るべき地区</b></p> <p>総武本線以北地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、黒松の緑や歴史的要素の残る魅力ある良好な住環境を有する市街地として、維持・保全を図る。</p> <p>旧行徳地区は、景観法などを活用した規制・誘導により、旧江戸川沿いの寺社等の歴史的要素を探索できる歩行者空間を形成し、水と歴史を活かした市街地の整備を図る。また、旧市街地の魅力を守りつつ、建物の更新又は改修による不燃化及び耐震化を促進し、地区の防災機能の確保を図る。</p> <p><b>(2) 再開発を誘導すべき地区</b></p> <p>1号市街地のうち、特に再開発が望ましい等のため、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（以下「誘導地区」という。）として、京成<u>（削除）</u>八幡駅北口地区など全3地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置づける。</p>	<p style="text-align: center;">旧</p> <p style="text-align: center;">(追加)</p> <p style="text-align: center;">(追加)</p> <p><b>(2) 再開発を誘導すべき地区</b></p> <p>1号市街地のうち、特に再開発が望ましい等のため、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（以下「誘導地区」という。）として、京成本八幡駅北口地区など全3地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置づける。</p>
<p><b>3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき（削除）地区</b></p> <p>1号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い本八幡駅北口地区、市川駅周辺地区及び塩浜A地区の3地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(以下「2項再開発促進地区」という。)として都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。</p> <p>本八幡駅北口地区及び市川駅周辺地区は、都市拠点にふさわしい商業業務機能の充実と中心市街地の活性化を担う都心居住機能の確保を推進し、多様な世代が豊かに暮らすことのできる生活環境の整備を図る。</p> <p>塩浜A地区は、産業構造の再構築や既存工場の操業動向を的確に捉えつつ、自然環境、利便性の高い広域交通機能等の地域特性を活かした魅力的な市街地として整備を図る。</p>	<p><b>3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区</b></p> <p>1号市街地のうち、再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い本八幡駅北口地区、市川駅周辺地区及び塩浜A地区の3地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(以下「2項再開発促進地区」という。)として都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。</p> <p>本八幡駅北口地区及び市川駅周辺地区は、都市拠点にふさわしい商業業務機能の充実と中心市街地の活性化を担う都心居住機能の確保を推進し、多様な世代が豊かに暮らすことのできる生活環境の整備を図る。</p> <p>塩浜A地区は、産業構造の再構築や既存工場の操業動向を的確に捉えつつ、自然環境、利便性の高い広域交通機能等の地域特性を活かした魅力的な市街地として整備を図る。</p>

表1 1号市街地の整備方針

( 新 )

図面 対象 番号	地 区 名 称 ( h a )	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に開 発を推進すべき 地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他 の適切な土地利用の実現に関する 事項	主要な都市施設の整備に関する事 項	都市の環境・景観等の維持及び改善 に関する事項		
①	八幡地区 約 92ha	・都市拠点に相応しい商業 業務施設の充実による、 都市機能の向上と都心居 住の推進	・JR 本八幡駅周辺部では、商業業 務施設と都市型住宅の整備を計画的 に推進するため、土地の合理的 かつ健全な高度利用を図る。 ・周辺では、都市基盤整備に合わせ て、利便性の高い都市型の居住環 境を有する住宅系市街地の形成を 図る。	・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3・4・15 号 本八幡駅前線 (削除) 3・6・32 号 市川鬼高線 ・駅前広場の整備 ・京成本線と道路との立体 (削除) 化の検討 (削除) ・本八幡駅前交差点の改良	・回遊性を持たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。 (削除)	京成八幡駅北口地区	本八幡駅北口地区
②	市川地区 約 100ha	・都市拠点に相応しい都市 機能の向上及び建物の共 同化などによる、都市基 盤整備に合わせた市街地 環境の改善	・JR 市川駅周辺部では、商業業務 施設と都市型住宅の整備を計画的 に推進するため、土地の合理的か つ健全な高度利用を図る。 ・周辺では、都市基盤整備に合わせ て、利便性の高い都市型の居住環 境を有する住宅系市街地の形成を 図る。	・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3・4・19 号 市川二俣線 3・6・32 号 市川鬼高線 ・市川広小路の交差点改良 ・京成本線と道路との立体 (削除) (削除) 化の検討 (削除)	・回遊性を持たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。 (削除)	市川駅南口地区	市川駅周辺地区
③	総武本線以北地区 約 187ha	・良好な居住環境の形成	・幹線道路沿道では、利便性の高い 居住環境を有する市街地の形成を 図る。 ・住宅地は、低密度の土地利用を図 り、良好な居住環境を形成する。	(削除) ・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3・4・15 号 本八幡駅前線 (削除) ・京成本線と道路との立体 (削除) 化の検討 (削除)	・建物の (削除) 耐震化の促進によ り都市空間の確保を図り、防災機 能の向上と市街地環境の改善を図 る。 ・黒松の緑や歴史的要素の残る魅力 ある良好な住環境を有する市街地 として維持・保全を図る。	-	-
④	総武本線以南地区 約 181ha	・良好な居住環境の形成	・都市基盤整備に合わせた中密度の 住宅系市街地の形成を図る。	(削除) ・都市計画道路の整備 3・4・14 号 大洲平田線 3・6・32 号 市川鬼高線	・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	-	-
⑤	市川南・大洲地区 約 62ha	・良好な居住環境の形成	・工業系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、都市基盤整備に合わ せて、中密度の住宅系市街地の形 成を図る。	・都市計画道路の整備 3・6・29 号 市川大洲線 3・6・32 号 市川鬼高線	・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	市川駅南口地区	-
⑥	鬼高地区 約 59ha	・拠点としての良好な市街 地の形成	・工業系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、都市基盤整備に合わ せて、中密度の住宅系市街地の形 成を図る。 ・既存商業施設と連携を図った住宅 系用途の土地利用を図る。	・都市計画道路の整備 3・5・26 号 鬼高若宮線 3・6・32 号 市川鬼高線	・建物の共同化により都市空間を確 保し、市街地環境の改善を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。 ・ゆとりある歩行者空間の整備を図 る。	-	-
⑦	稲荷木地区 約 77ha	・良好な居住環境の形成	・住宅地は、中密度の土地利用を図 り、良好な居住環境を形成する。	(削除) ・都市計画道路の整備 3・4・19 号 市川二俣線	・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	-	-
⑧	鬼高・田尻地区 約 104ha	・工業系用途と住居系用途 の調和	・工業系用途と住居系用途が調和す る (削除) 土地利用の誘導を図る。	(削除) ・都市計画道路の整備 3・4・23 号 田尻二俣線	・建物の更新により都市空間を確保 し、市街地環境の改善を図る。	-	-
⑨	旧行徳地区 約 94ha	・良好な居住環境の形成	・低中密度の良好な居住環境の形成 を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・25 号 湊海岸線 ・(仮称) 押切・湊橋の整備	・旧江戸川沿いの (削除) 寺社等歴 史要素を活かし、魅力ある良好な 住環境を有する市街地として維持 ・保全を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より、防災機能の向上を図る。	-	-
⑩	塩浜地区 約 80ha	・新たな拠点となる魅力あ る市街地の形成	・工業系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、地域特性を活かした 新たな拠点の形成を図るため、適 正な土地利用を誘導する。	(削除)	・臨海部の自然環境を活かした魅 力ある景観形成を図る。	塩浜 B 地区	塩浜 A 地区

図面 対象 番号	地 区 名 称 ( h a )	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に開 発を推進すべき 地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他 の適切な土地利用の実現に関する 事項	主要な都市施設の整備に関する事 項	都市の環境・景観等の維持及び改善 に関する事項		
⑪	行徳駅前地区 約 47ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市拠点に相応しい商業業務施設の充実による、都市機能の向上と都心居住の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ東西線行徳駅周辺部では、商業業務施設と都市型住宅の整備を計画的に推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。</li> <li>・周辺では、都市基盤整備に合わせて、利便性の高い都市型の居住環境を有する住宅系市街地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道 0104 号無電柱化事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回遊性を持たせた、ゆとりある歩行者空間の整備を図る。</li> <li>・建物の共同化により都市空間を確保し、市街地環境の改善を図る。</li> <li>・建物の不燃化及び耐震化の促進により、防災機能の向上を図る。</li> </ul>	二	二

表1 1号市街地の整備方針

( 旧 )

図面 対象 番号	地 区 名 称 ( h a )	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に開 発を推進すべき 地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他 の適切な土地利用の実現に関する 事項	主要な都市施設の整備に関する事 項	都市の環境・景観等の維持及び改善 に関する事項		
①	八幡地区 約 92ha	・都市拠点に相応しい商業 業務施設の充実による (追加) 都市機能の向上と 都心居住の推進	・東日本旅客鉄道本八幡駅周辺部で は (追加) 商業業務施設と都市型 住宅 (追加) を計画的に推進する ため (追加) 土地の合理的かつ健 全な高度利用を図る。 ・周辺では (追加) 都市基盤整備に 併せて (追加) 利便性の高い都市 型の居住環境を有する住宅系市街 地の形成を図る。	・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.15 号 本八幡駅前線 3.4.18 号 浦安鎌ヶ谷線 3.6.32 号 市川鬼高線 ・駅前広場の整備 ・京成本線と道路との立体交差化の 検討も含めた交通機能の利便性の 向上を図る。 ・本八幡駅前交差点の改良	・回遊性を待たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・建物の共同化などや不燃化及び耐 震化の促進により都市空間の確保 を図り、防災機能の向上と市街地 環境の改善を図る。 ・駅周辺部の市街地環境の向上のた め駐輪場の整備を図る。	京成八幡駅北口地区	本八幡駅北口地区
②	市川地区 約 100ha	・都市拠点に相応しい都市 機能の向上及び建物の共 同化などによる (追加) 都市基盤整備に併せた市 街地環境の改善	・東日本旅客鉄道市川駅周辺部では (追加) 商業業務施設と都市型住 宅 (追加) を計画的に推進するた め (追加) 土地の合理的かつ健全 な高度利用を図る。 ・周辺では (追加) 都市基盤整備に 併せて (追加) 利便性の高い都市 型の居住環境を有する住宅系市街 地の形成を図る。	・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.19 号 市川二俣線 3.6.32 号 市川鬼高線 ・市川広小路の交差点改良 ・京成本線と道路との立体交差化の 検討も含めた交通機能の利便性の 向上を図る。	・回遊性を待たせたゆとりある歩行 者空間の整備を図る。 ・建物の共同化などや不燃化及び耐 震化の促進により都市空間の確保 を図り、防災機能の向上と市街地 環境の改善を図る。 ・駅周辺部の市街地環境の向上のた め駐輪場の整備を図る。	市川駅南口地区	市川駅周辺地区
③	総武本線以北地区 約 187ha	・良好な居住環境の形成	・幹線道路沿道では (追加) 利便性 の高い居住環境を有する市街地の 形成を図る。 ・住宅地は (追加) 低密度の土地利 用を図り、良好な居住環境を形成 する。	・東京外かく環状道路の整備 ・一般国道 14 号の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.15 号 本八幡駅前線 3.4.18 号 浦安鎌ヶ谷線 ・京成本線と道路との立体交差化の 推進も含めた交通機能の利便性の 向上を図る。	・建物の共同化などや不燃化及び耐 震化の促進により都市空間の確保 を図り、防災機能の向上と市街地 環境の改善を図る。 ・黒松の緑や歴史的要素の残る魅力 ある良好な住環境を有する市街地 として維持・保全を図る。	-	-
④	総武本線以南地区 約 181ha	・良好な居住環境の形成	・都市基盤整備に合わせた中密度の 住宅系市街地の形成を図る。	・東京外かく環状道路の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.14 号 大洲平田線 3.6.32 号 市川鬼高線	・建物の共同化などや不燃化及び耐 震化の促進により都市空間の確保 を図り、防災機能の向上と市街地 環境の改善を図る。	-	-
⑤	市川南・大洲地区 約 62ha	・良好な居住環境の形成	・工場系用途の土地利用の動向を踏 まえながら (追加) 都市基盤整備 に併せて (追加) 中密度の住宅系 市街地の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3.6.29 号 市川大洲線 3.6.32 号 市川鬼高線	・建物の共同化などや不燃化及び耐 震化の促進により都市空間の確保 を図り、防災機能の向上と市街地 環境の改善を図る。	市川駅南口地区	-
⑥	鬼高地区 約 59ha	・拠点としての良好な市街 地の形成	・工場系用途の土地利用の動向を踏 まえながら (追加) 都市基盤整備 に併せて (追加) 中密度の住宅系 市街地の形成を図る。 ・既存商業施設と連携を図った住宅 系用途の土地利用を図る。	・都市計画道路の整備 3.5.26 号 鬼高若宮線 3.6.32 号 市川鬼高線	・建物の共同化などや不燃化及び耐 震化の促進により都市空間の確保 を図り、防災機能の向上と市街地 環境の改善を図る。 ・ゆとりある歩行者空間の整備を図 る。	-	-
⑦	稻荷木地区 約 77ha	・都市基盤整備に伴う土地 の有効利用	・都市基盤の整備に伴う、周辺環境 に配慮した適正な土地利用を図 る。	・東京外かく環状道路の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.19 号 市川二俣線	・建物の更新により都市空間の確保 を図り市街地環境の改善を図る。	-	-
⑧	鬼高・田尻地区 約 104ha	・工業系用途と住居系用途 の調和	・工業系用途と住居系用途が調和す るような土地利用を誘導する。	・東京外かく環状道路の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.23 号 田尻二俣線	・建物の更新により都市空間の確保 を図り市街地環境の改善を図る。	-	-
⑨	旧行徳地区 約 94ha	・良好な居住環境の形成	・低中密度の良好な居住環境の形成 を図る。	・都市計画道路の整備 3.4.25 号 湊海岸線 (追加)	・旧江戸川沿いの歩道の緑化や寺社 等歴史要素を活かし、魅力ある良 好な住環境を有する市街地として 維持・保全を図る。 ・建物の不燃化及び耐震化の促進に より (追加) 防災機能の向上を図 る。	-	-

図面 対象 番号	地 区 名 称 ( h a )	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に開 発を推進すべき 地区 (2項再開発促進地区)
			適切な用途及び密度の確保、その他 の適切な土地利用の実現に関する 事項	主要な都市施設の整備に関する事 項	都市の環境・景観等の維持及び改善 に関する事項		
⑩	塩浜地区 約 80ha	・新たな拠点となる魅力あ る市街地の形成	・工場系用途の土地利用の動向を踏 まえながら、地域特性を活かした 新たな拠点の形成を図るため(追 加) 適正な用途を誘導する。	・都市計画道路の整備 <u>3.4.34号 新行徳駅前線</u>	・臨海部の自然環境を活かした魅力 ある景観形成を図る。	塩浜B地区	塩浜A地区
(追加)							

表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

( 新 )

図面対象番号	地区名称 (ha)	地区整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画
①	本八幡駅北口地区 約 9.5ha	・鉄道・道路の交通結節点を活かした、にぎわいと魅力ある中心市街地を形成するため、商業業務施設の充実と都心居住の推進による都市機能の向上を図る。	・商業業務施設と都市型住宅の整備を計画的に推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。	・民間活力を導入し、建築物の更新を図り、敷地及び建物の共同化、不燃化及び耐震化を促進し都市機能の強化を図る。 ・大規模な建築物については、良好な都市景観の形成に資するよう適正に誘導する。	・一般国道14号の整備 ・都市計画道路の整備 3・4・15号本八幡駅前線 (削除) ・駅前交通機能の向上を図るため、本八幡駅前交差点の改良を進める。 ・回遊性とゆとりある歩道空間の確保を図る。		(削除) ・本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業	
②	市川駅周辺地区 約 10ha	・駅周辺部の良好な居住環境と調和し、利便性の高い中心市街地を形成するため、商業業務施設の充実と都心居住の推進による都市機能の向上を図る。	・商業業務施設と都市型住宅の整備を計画的に推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。	・民間活力を導入し、建築物の更新を図り、敷地及び建物の共同化、不燃化及び耐震化を促進し都市機能の強化を図る。 ・大規模な建築物については、良好な都市景観の形成に資するよう適正に誘導する。	(削除) ・回遊性とゆとりある歩道空間の確保を図る。			
③	塩浜A地区 約 40ha	・新たな拠点となる魅力ある市街地の形成を図る。	・地域特性を活かした新たな拠点の形成を図るため、適正な土地利用を誘導する。	・臨海部の自然環境を活かした都市景観の形成を図る。	(削除) ・臨海部と近郊緑地とを結ぶ、回遊性のある歩道空間の確保を図る。	・塩浜地区まちづくり基本計画	(削除)	(削除)

表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

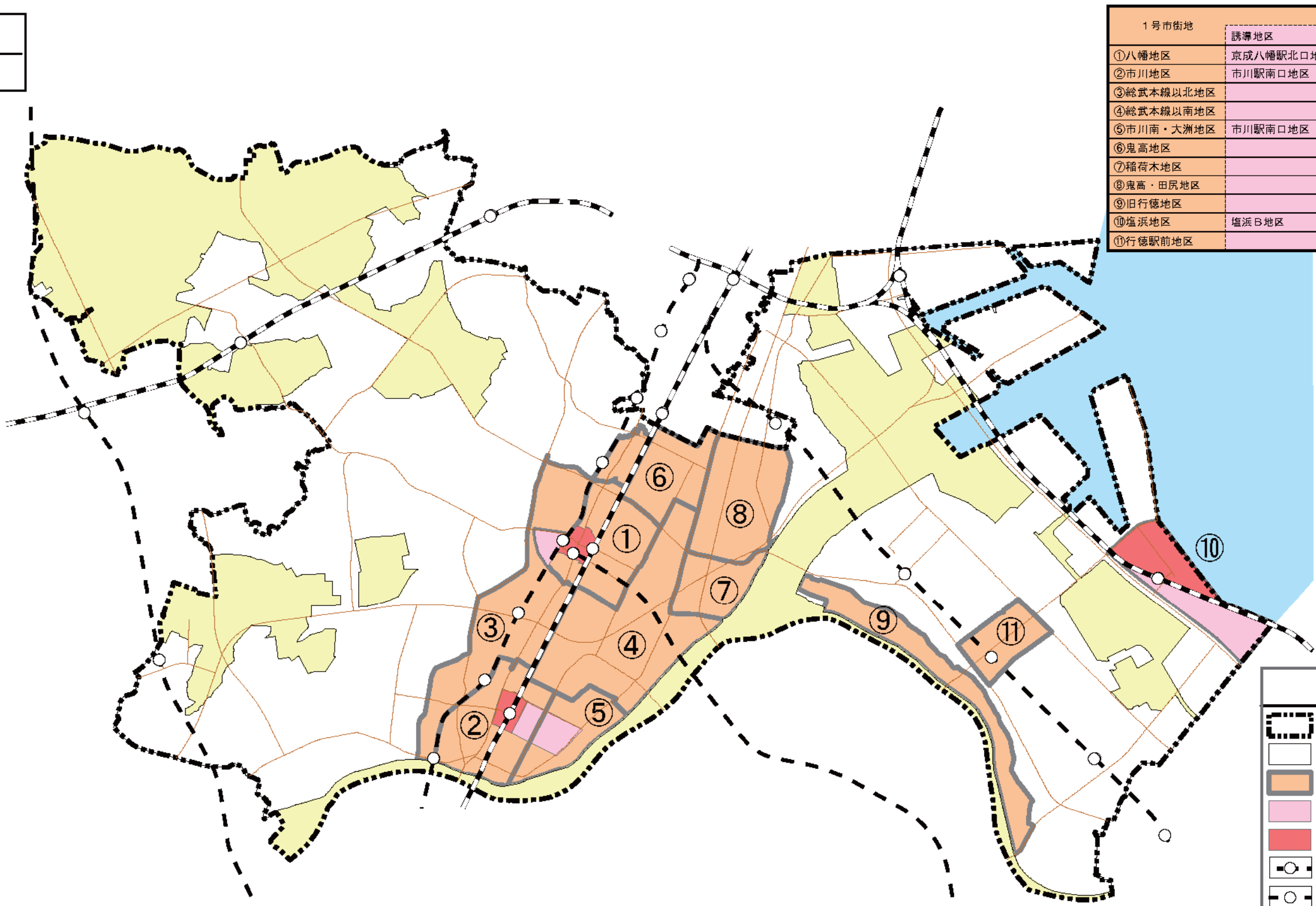
( 旧 )

図面対象番号	地区名称 (ha)	地区整備の主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新の方針	施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画
①	本八幡駅北口地区 約 9.5ha	・鉄道・道路の交通結節点を活かした、にぎわいと魅力ある中心市街地を形成するため、商業業務施設の充実と都心居住の推進による都市機能の向上を図る。	・商業業務施設と都市型住宅(追加)を許画的に推進するため(追加)土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。	・民間活力を導入し、建築物の更新を図り、敷地及び建物の共同化、不燃化及び耐震化を促進し都市機能の強化を図る。 ・大規模な建築物については、良好な都市景観を形成に資するよう適正に誘導する。	・一般国道14号の整備 ・都市計画道路の整備 3.4.15号 本八幡駅前線 ・駅周辺部の市街地環境の向上のため駐輪場の整備を図る。 ・駅前交通機能の向上を図るため(追加)本八幡駅前交差点の改良を進める。 ・回遊性とゆとりある歩道空間の確保を図る。		・本八幡A地区第一種市街地再開発事業(追加)	
②	市川駅周辺地区 約 10ha	・駅周辺部の良好な居住環境と調和し、利便性の高い中心市街地を形成するため、商業業務施設の充実と都心居住の推進による都市機能の向上を図る。	・商業業務施設と都市型住宅(追加)を許画的に推進するため(追加)土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。	・民間活力を導入し、建築物の更新を図り、敷地及び建物の共同化、不燃化及び耐震化を促進し都市機能の強化を図る。 ・大規模な建築物については、良好な都市景観を形成に資するよう適正に誘導する。	・駅周辺部の市街地環境の向上のため駐輪場の整備を図る。 ・回遊性とゆとりある歩道空間の確保を図る。			
③	塩浜A地区 約 40ha	・新たな拠点となる魅力ある市街地の形成を図る。	・地域特性を活かした新たな拠点の形成を図るため(追加)適正な用途を誘導する。	・臨海部の自然環境を活かした都市景観の形成を図る。	・都市計画道路の整備 3.4.34号 新行徳駅前線 ・臨海部と近郊緑地とを結ぶ、回遊性のある歩道空間の確保を図る。	・塩浜地区まちづくり基本計画	・塩浜第一期土地画整理事業	・地区計画

新

都市再開発の方針図

z4+



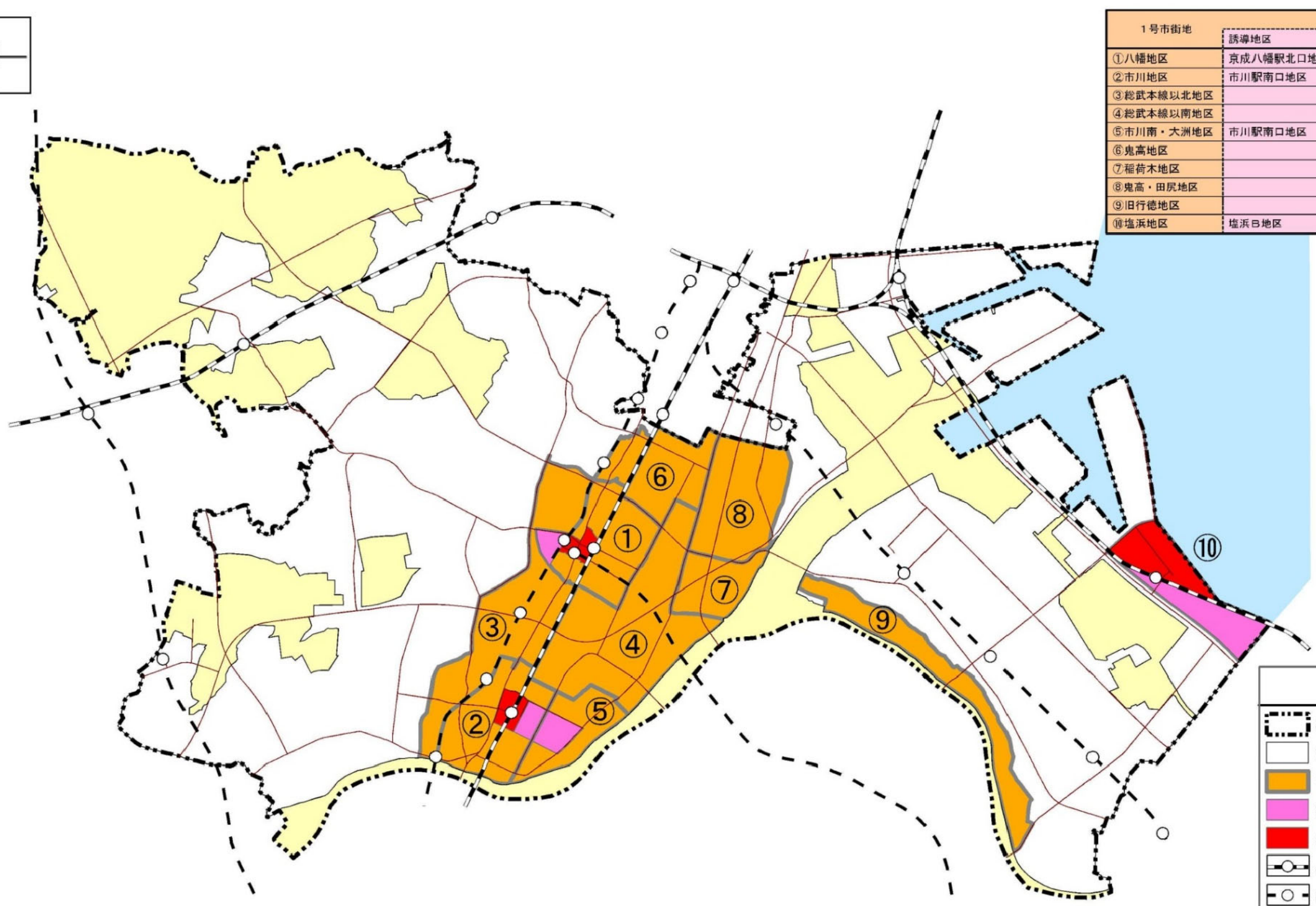
1号市街地	誘導地区	2項再開発促進地区
①八幡地区	京成八幡駅北口地区	本八幡駅北口地区
②市川地区	市川駅南口地区	市川駅周辺地区
③総武本線以北地区		
④総武本線以南地区		
⑤市川南・大洲地区	市川駅南口地区	
⑥鬼高地区		
⑦稲荷木地区		
⑧鬼高・田尻地区		
⑨旧行徳地区		
⑩塩浜地区	塩浜B地区	塩浜A地区
⑪行徳駅前地区		

凡例	
	都市計画区域
	市街化区域
	1号市街地
	誘導地区
	2項再開発促進地区
	JR
	私鉄
	主要な道路

旧

都市再開発の方針図

24+



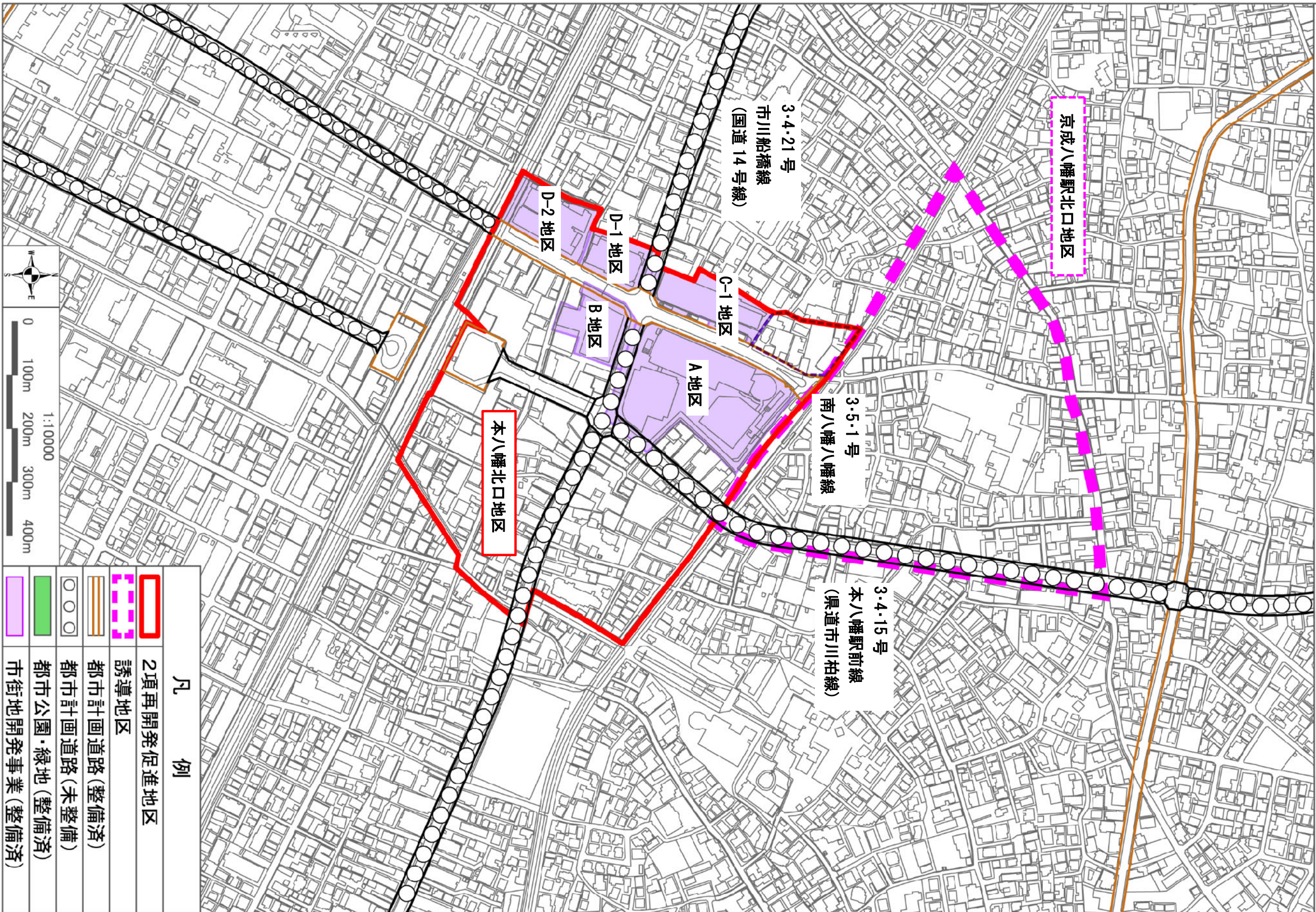
1号市街地	誘導地区	2項再開発促進地区
①八幡地区	京成八幡駅北口地区	本八幡駅北口地区
②市川地区	市川駅南口地区	市川駅周辺地区
③総武本線以北地区		
④総武本線以南地区		
⑤市川南・大洲地区	市川駅南口地区	
⑥鬼高地区		
⑦稲荷木地区		
⑧鬼高・田尻地区		
⑨旧行徳地区		
⑩塩浜地区	塩浜B地区	塩浜A地区

凡例

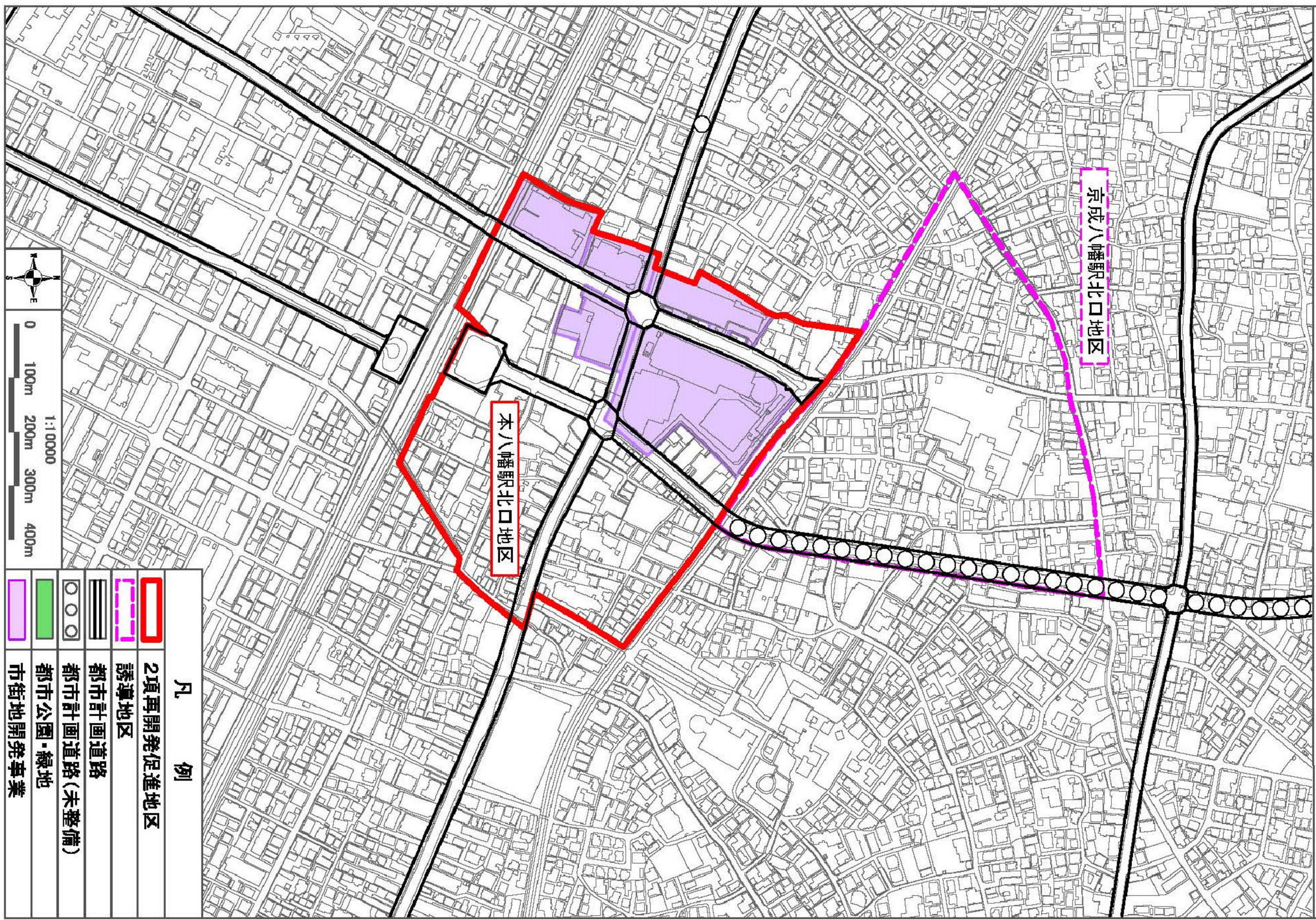
	都市計画区域
	市街化区域
	1号市街地
	誘導地区
	2項再開発促進地区
	JR
	私鉄
	主要な道路

新

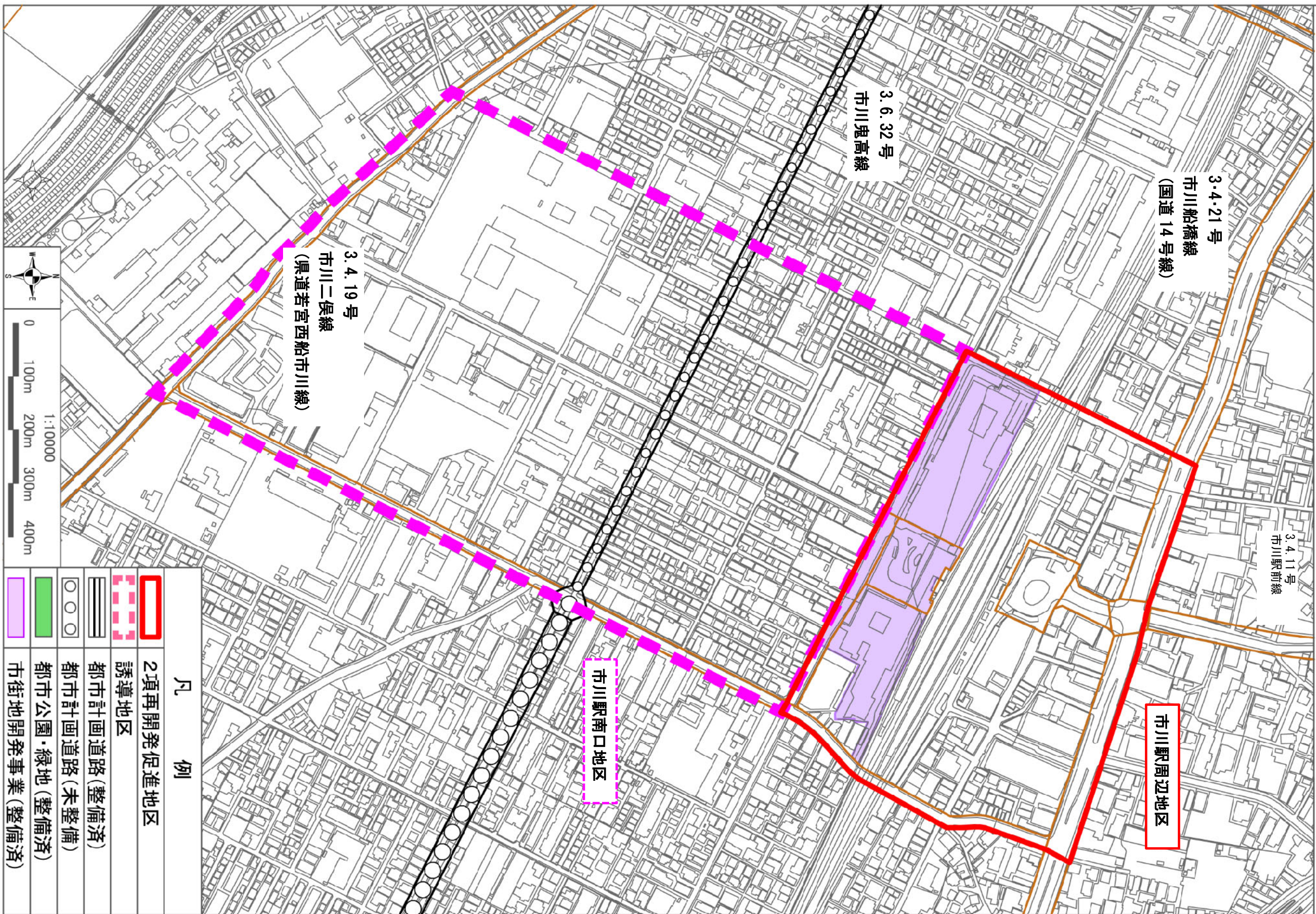
都市再開発の方針附図 1. 本八幡駅北口地区 【誘導地区 京成八幡北口地区】



都市再開発の方針附図 1. 本八幡駅北口地区 【誘導地区 京成八幡北口地区】



新

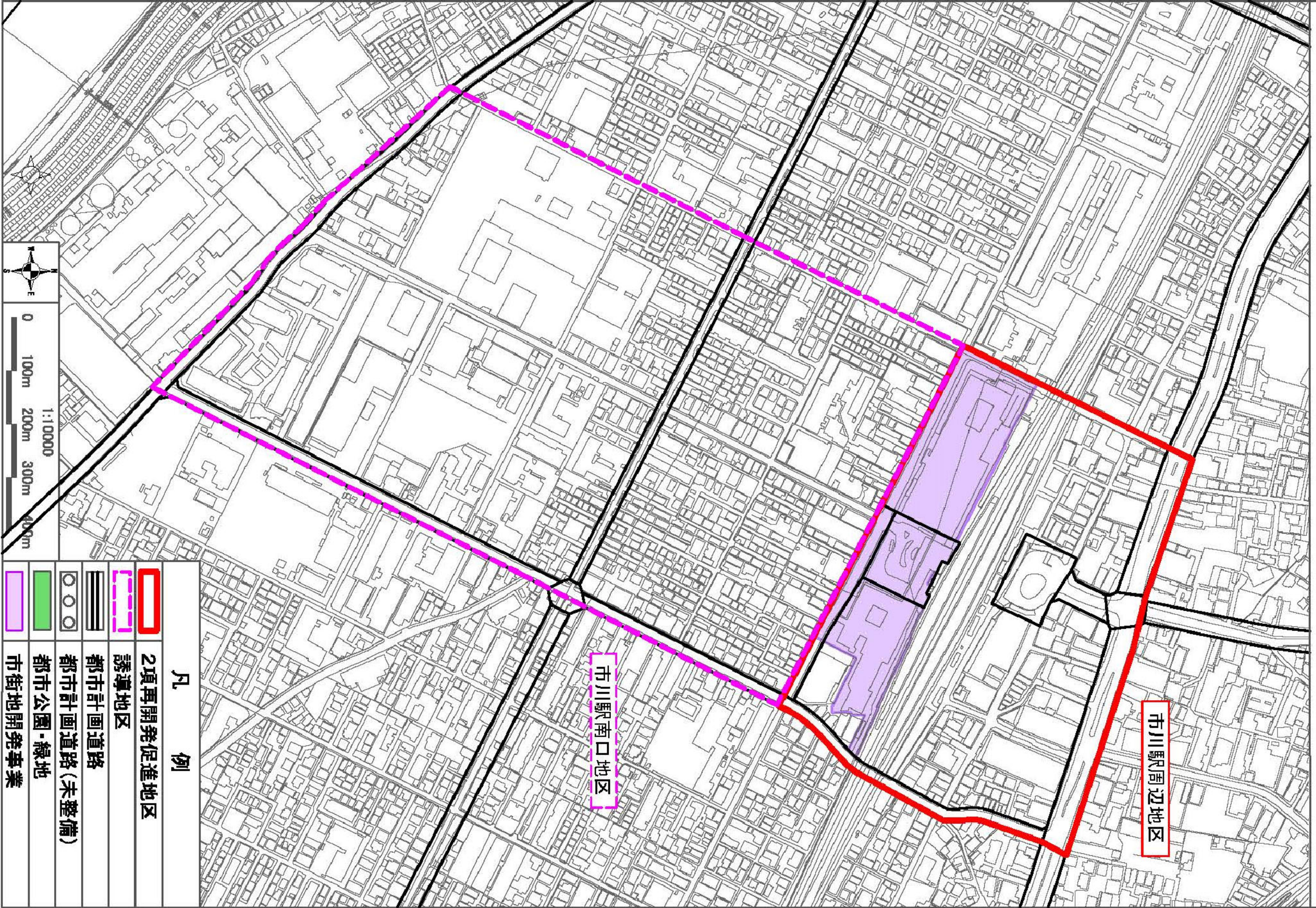


都市再開発の方針附图 2. 市川駅周辺地区 【誘導地区 市川駅前南口地区】

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

旧

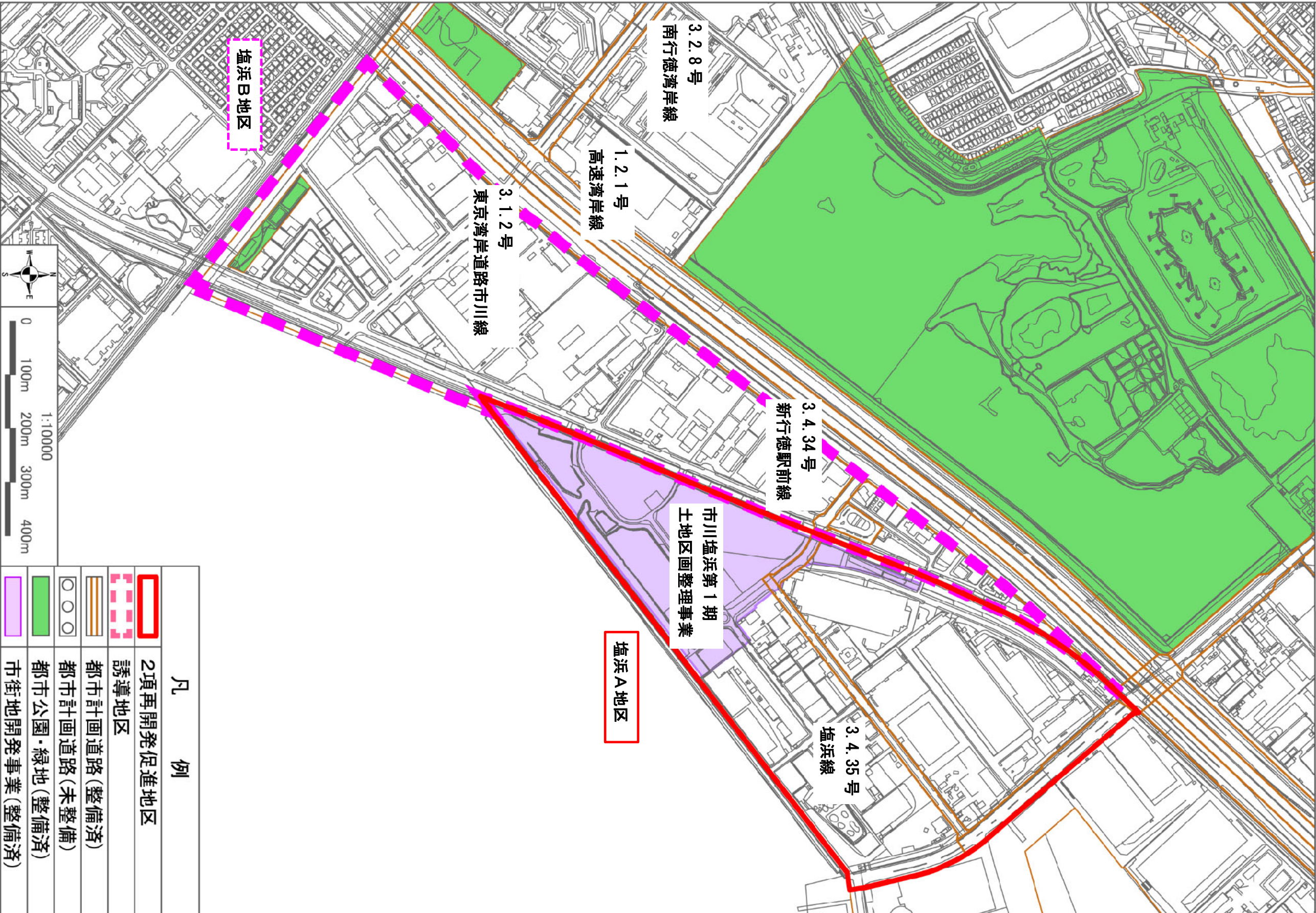
都市再開発の方針附图 2. 市川駅周辺地区 【誘導地区 市川駅南口地区】



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

新

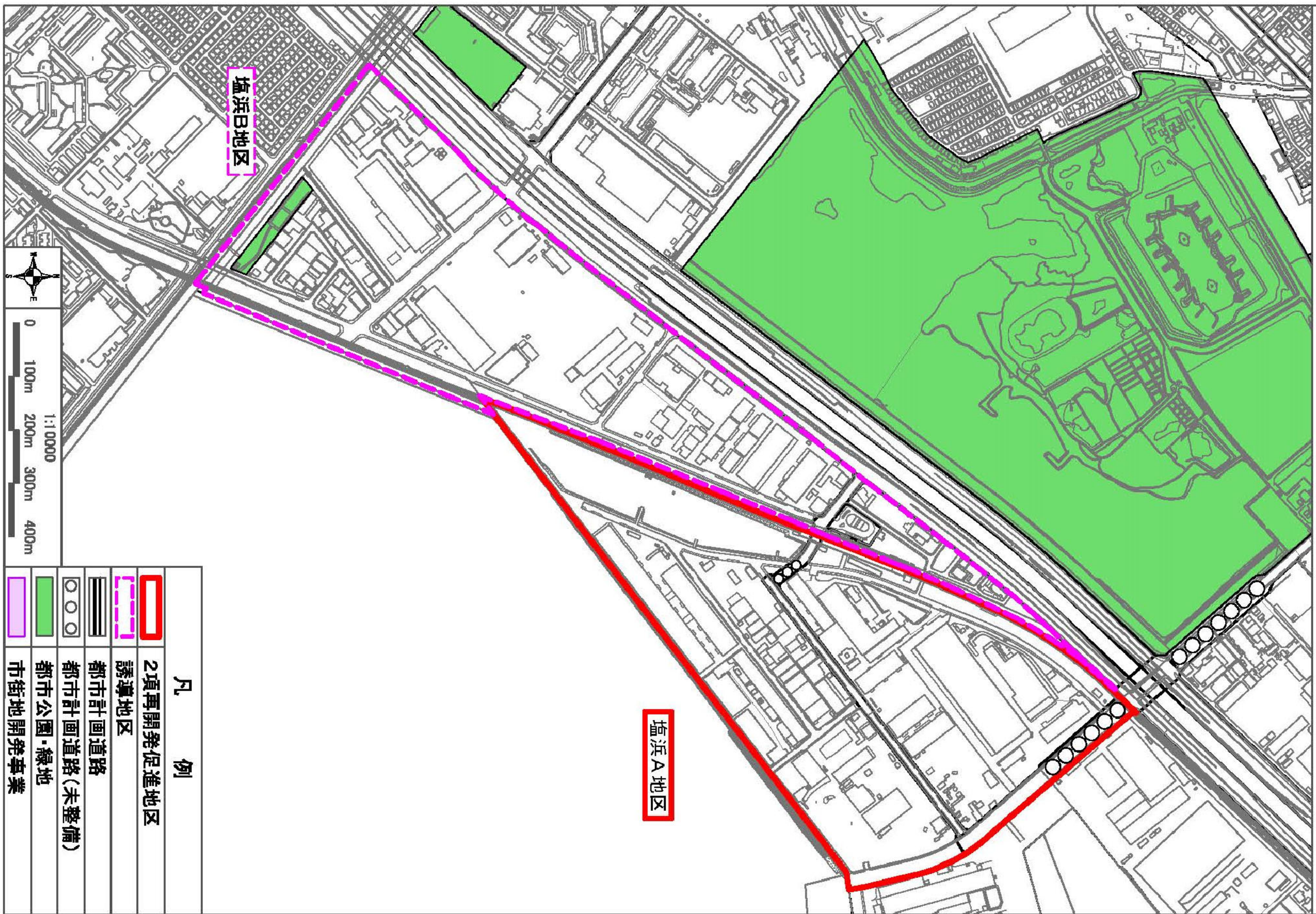
都市再開発の方針附図 3. 塩浜A地区 【誘導地区 塩浜B地区】



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

旧

都市再開発の方針附図 3. 塩浜A地区【誘導地区 塩浜B地区】



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