

市川市

都市計画マスタープラン

City Planning Masterplan

2026-2050



はじめに

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」を策定し、その方針に基づいたまちづくりを進めてまいりました。

その間、外環道路や都市計画道路 3・4・18 号の開通、市街地再開発事業の実施などにより、本市の都市構造は大きな変化を遂げております。

一方で、少子高齢化の進行、災害の頻発化・激甚化、デジタル化の加速、さらには環境問題への対応など、本市を取り巻く社会情勢も近年大きく変容しています。

こうした時代の転換点において、市民一人ひとりの生活を安全・安心、そして希望へと繋げ、健康で文化的な暮らしをまちづくりの面から実現していくため、このたび「市川市都市計画マスタープラン」を改定いたしました。

本マスタープランは、「市川市総合計画」の掲げる将来都市像「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」の実現に向け、今後のまちづくりの方向性を示すものです。

『全体構想』及び『地域別構想』でお示した整備方針を基に、市域全体を俯瞰し、多様な都市機能の充実を図ることはもとより、各地域が有する歴史・文化・自然などの特性を最大限生かしたまちづくりを推進してまいります。

また、多様な世代や立場の声に真摯に耳を傾け、市民・事業者・行政等が協働・共創することで、本市のさらなる発展を目指してまいりますので、皆様のご理解とご協力を心よりお願い申し上げます。

最後に、本マスタープランの改定にあたり、市民アンケートやオープンハウス、都市計画審議会などを通じて、多くの皆様から貴重なご意見をいただきましたことに、深く感謝申し上げます。

令和8年4月
市川市長

田 中 甲



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.....	82
III 中部地域.....	96
IV 南部地域.....	110
第4章 まちづくりの推進方策.....	125
1 まちづくり推進の考え方.....	126
1-1 協働・共創によるまちづくり.....	126
1-2 都市計画制度等への反映と活用.....	126
2 まちづくりの推進に向けた役割と方策.....	127
資料編.....	129
1 策定の経過.....	130
2 市民アンケートの結果.....	131
3 オープンハウスの概要.....	138
4 国の動向.....	141
5 用語集.....	142

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。

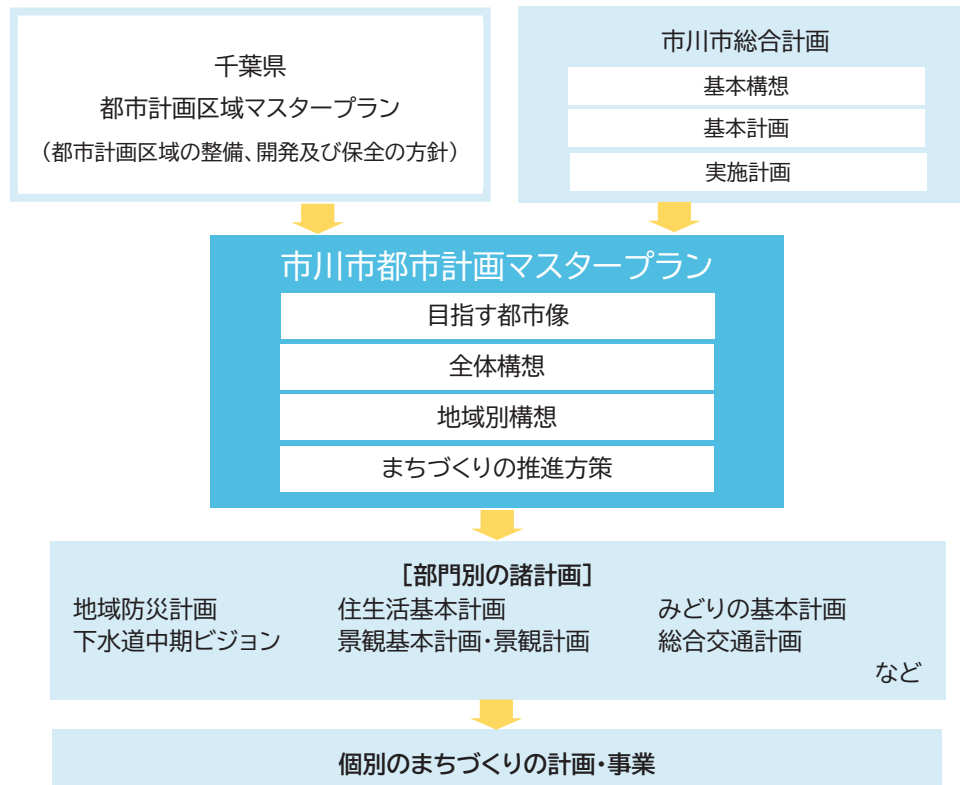
本市では、平成16年3月に「市川市都市計画マスタープラン」を策定以降、これに即したまちづくりを進めてきました。その間、外環道路、都市計画道路3・4・18号の開通や市街地再開発事業の実施などにより、都市構造は大きな変化を遂げました。また、少子高齢化の進展、災害の頻発化・激甚化、インフラの老朽化といった都市を取り巻く社会環境にも変化が見られ、私たちの日々の生活に様々な影響を及ぼしています。

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」の改定を行いました。



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り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

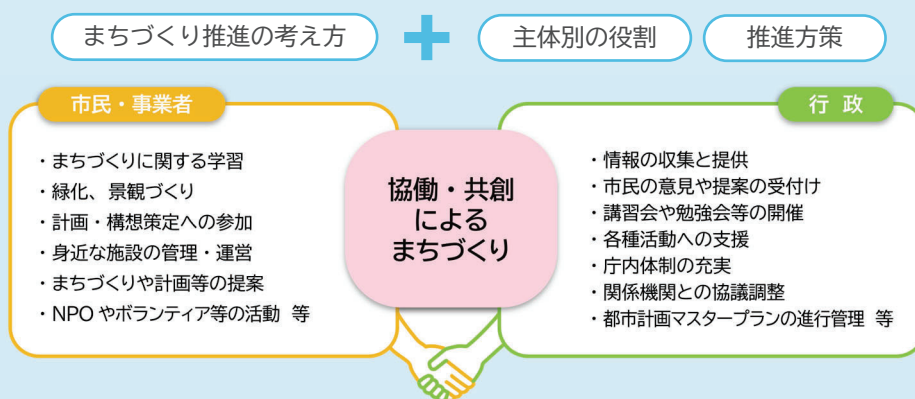
- ・市民生活と密接に関連する身近な地域を対象とした構想です。
- ・市内を4地域に分け、北東部、北西部、中部、南部のそれぞれの地域について「概況と課題」を整理し、「整備方針」を示しています。



第4章 まちづくりの推進方策

P125

- ・「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。



堀之内貝塚

【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。



中山法華経寺祖師堂

【鎌倉時代】

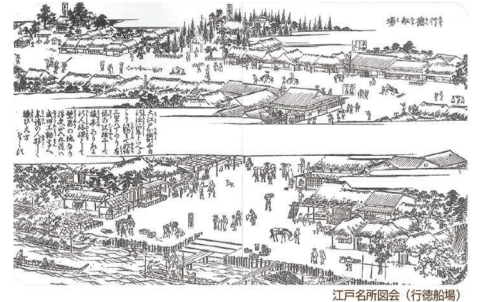
- ・源頼朝の重臣として活躍した千葉氏が下総の守護に任命され、市川市域は千葉氏の領地となりました。
- ・千葉氏と家臣らにより日蓮宗が信仰され、中山法華経寺をはじめとする多くの日蓮宗寺院が建てられました。

【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。

【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。



江戸名所図会（行徳船場）

【古墳時代】

- ・法皇塚古墳や弘法寺古墳など、古墳時代の遺跡が残されています。

縄文

弥生

古墳

飛鳥

平安

鎌倉

室町

江戸

明治

【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・奈良時代】

- ・国府台に下総国衙（国府の中心地）が置かれるとともに、奈良時代には、国分台下総国分寺・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。



国府での儀式

【弥生時代】

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

【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。



野砲兵第十六連隊營門（国府台）

[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。



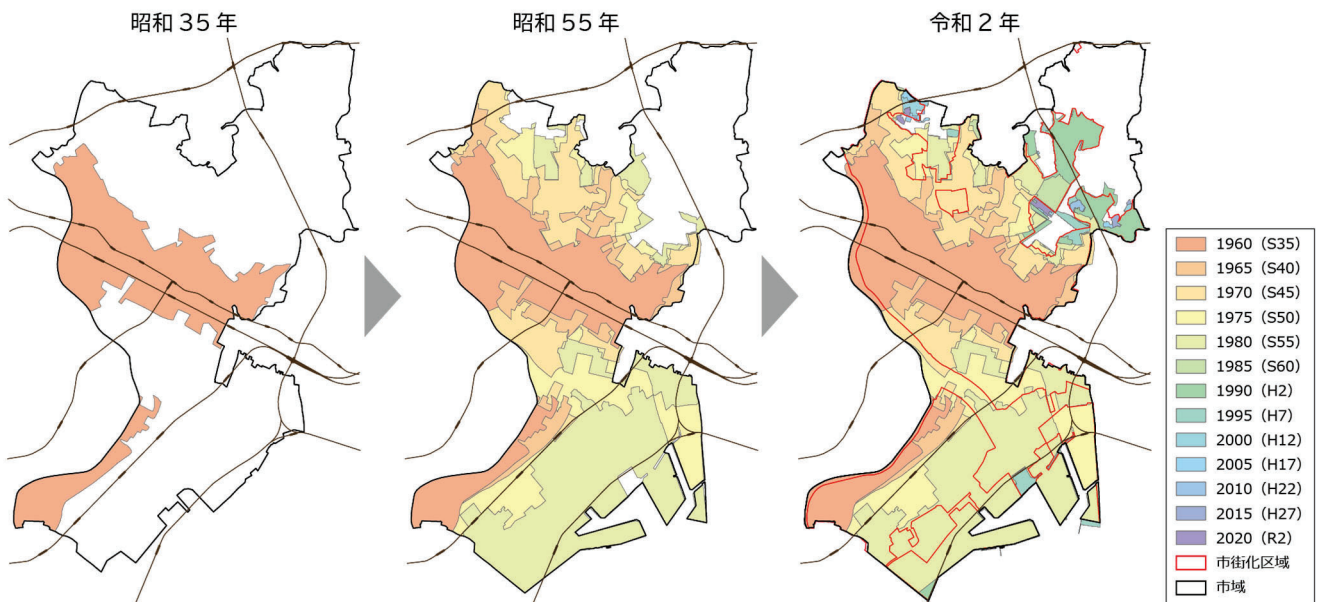
[戦後]

- ・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。



東西線工事の様子 (写真提供：地下鉄博物館)

人口集中地区 (DID) の推移



序-6 近年の主な取り組み

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

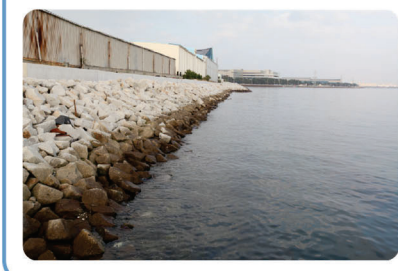


[平成 28 年度]
都市計画道路3・4・18号
浦安鎌ヶ谷線 開通



本八幡 A 地区
市街地再開発事業 完了



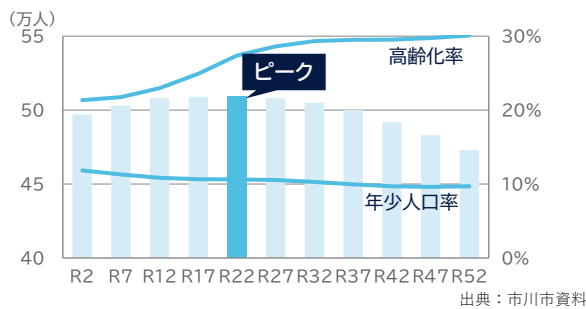


序-7 数字で見る市の現況

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。

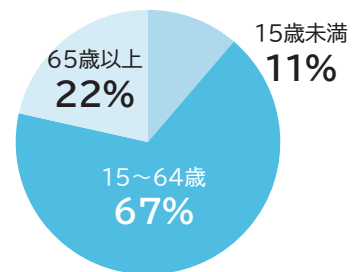
①人口の推移・将来推計

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。



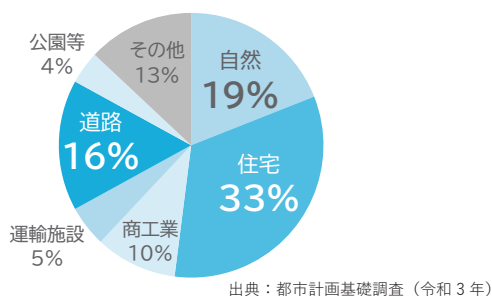
④人口密度

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。



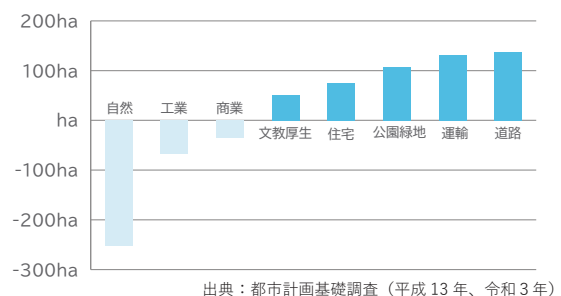
⑤土地の使われ方

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。

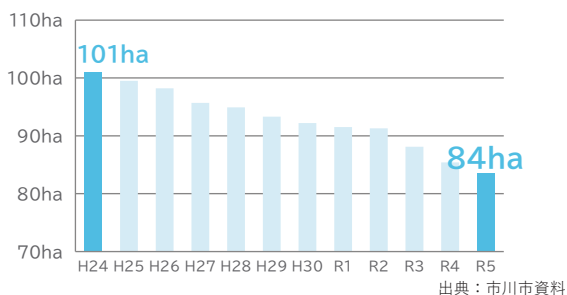


約 29%

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。



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。



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%

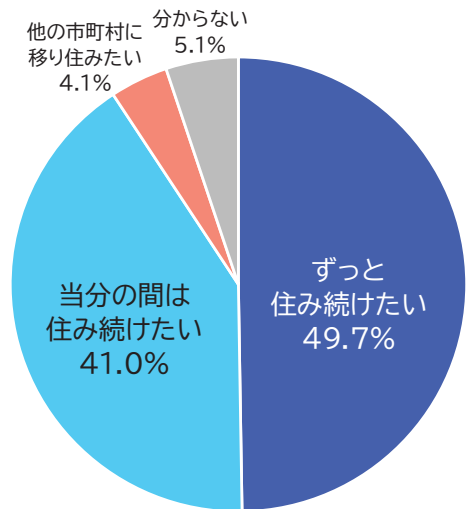
出典：iタウンページ、市川市資料

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。

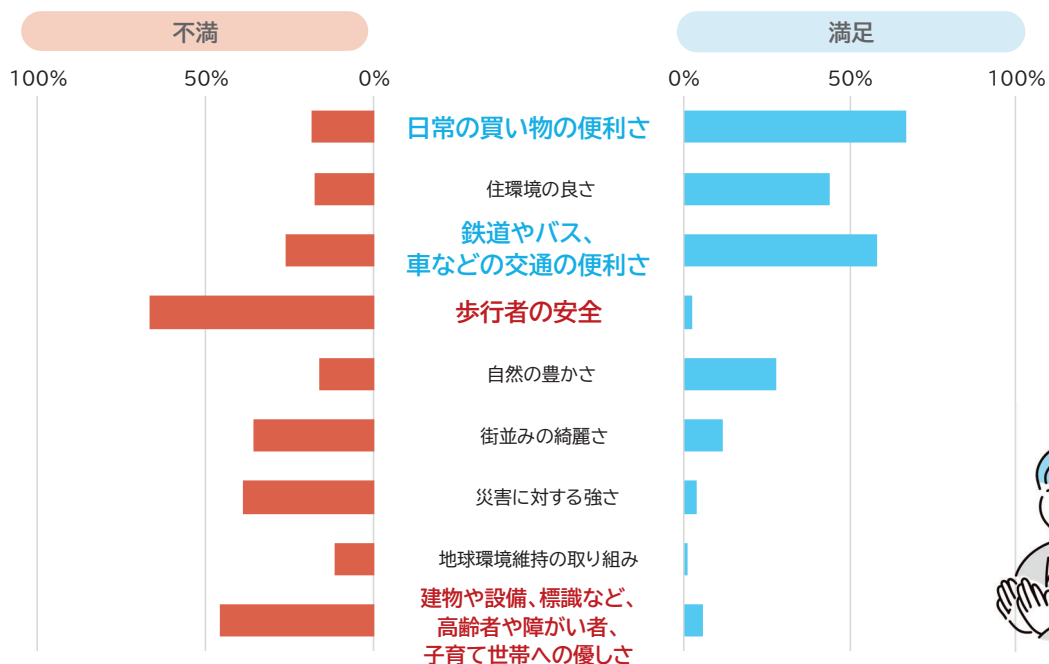


- [住み続けたい理由]
- ・自宅・親族が市内にある(いる)から
 - ・人や街に愛着があるから
 - ・通勤・通学・通院等の移動時間のため

(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

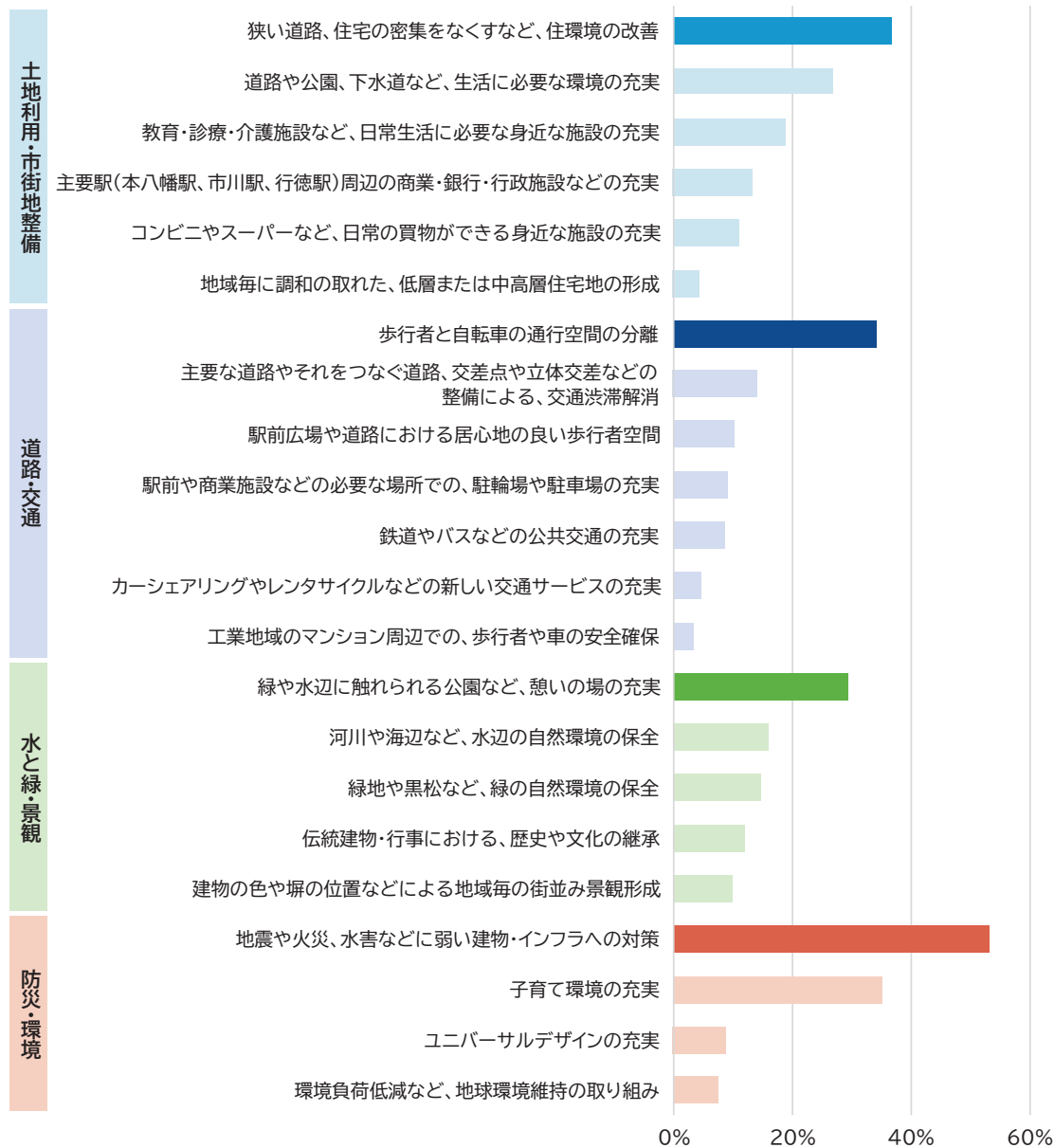


都市計画マスタープラン改定のための市民アンケート
 実施期間 | 令和5年11月15日(水)~11月28日(火)の14日間
 調査方法 | オンライン
 調査対象 | 市内在住者、通勤者、通学者
 回答数 | 1,021件

(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り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、CO₂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り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 —