



# Ⅲ 中部地域

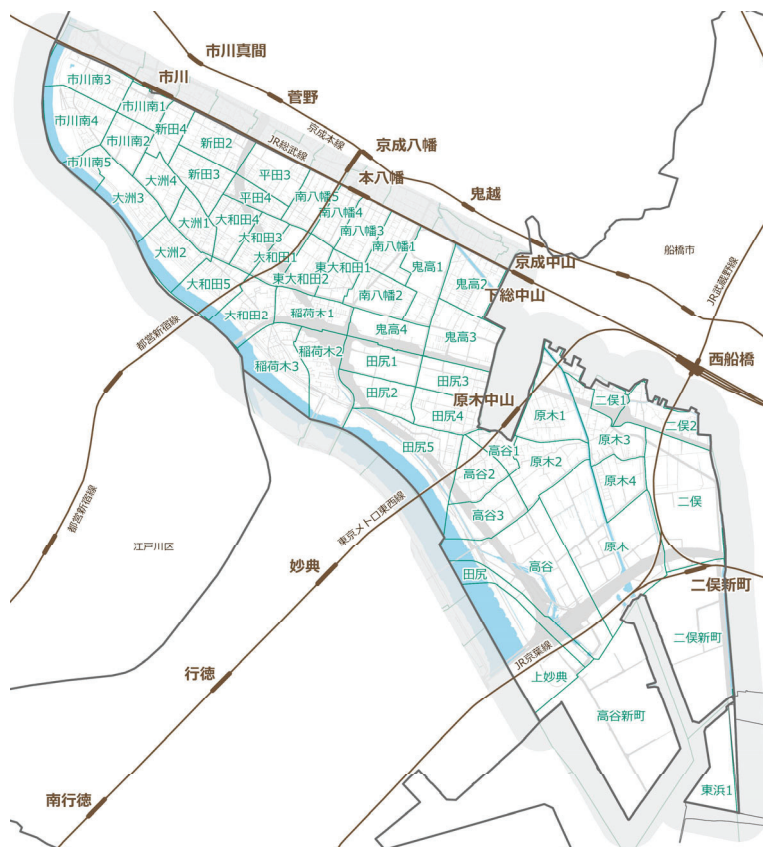
## [ 位置 ]

○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 ]

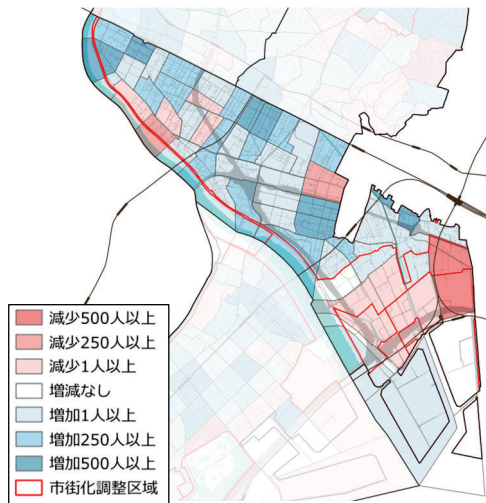
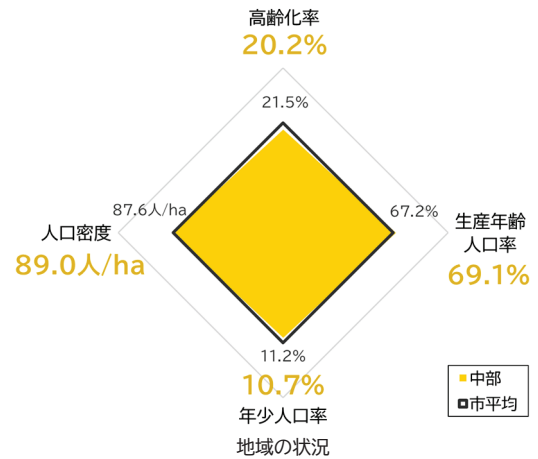
○1,323ha



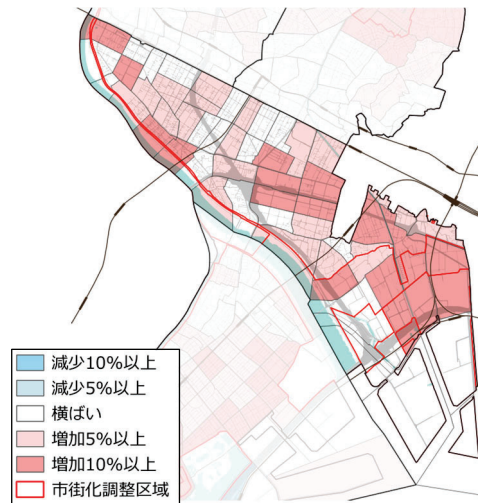
## 地域の概況と課題

### [ 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。



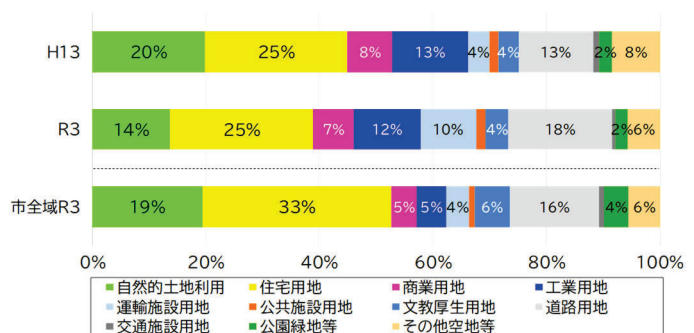
町丁目別人口増減[H16→R6]



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 ]

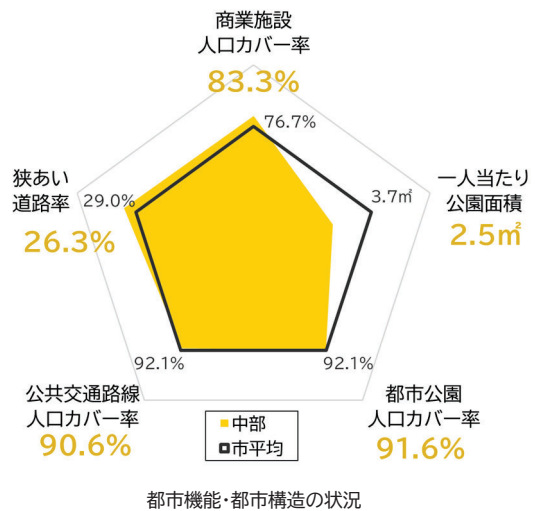
○商業施設徒歩圏人口カバー率は約83.3%であり、買物の利便性は、市平均値と比較してやや高い状況です。

○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



江戸川の水辺空間



コルトンプラザ周辺



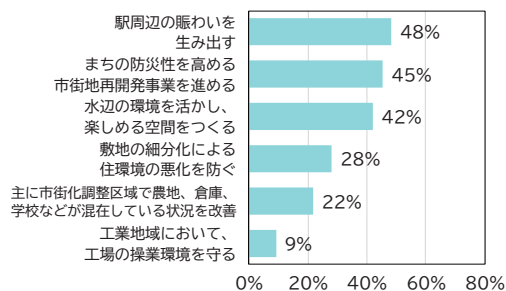
大洲防災公園



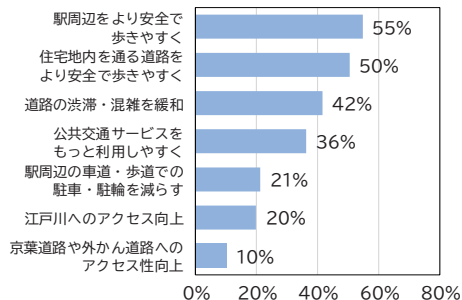
江戸川の景観

R6 市民アンケート等の結果より

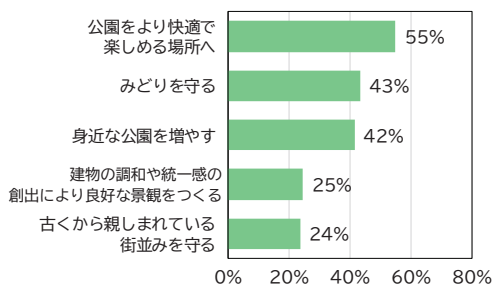
土地利用・市街地整備



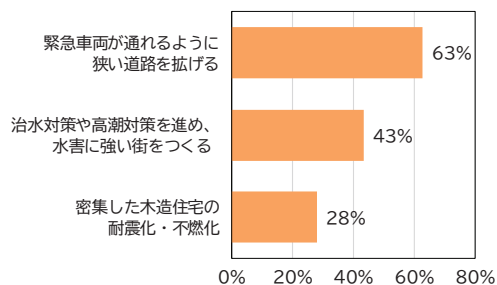
道路・交通



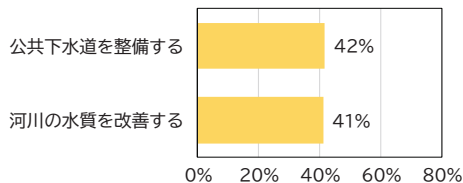
水と緑・景観



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・復興に向けた取り組みの実施 ]

#### 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。

[ 中部地域の整備方針図 ]



- 地域全体で実施する事項**
- 市川南・平田・田尻・原木地区等の工業地
    - ④ 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
  - 主要な道路沿い
    - ④ 街路樹の植栽・適切な維持管理等
  - 市川南地区、高谷・田尻地区
    - ④ 公共下水道(雨水)の整備
    - ポンプ場の整備
  - 狭あい道路が多い地区
    - ⑥ 狭あい道路の改善

凡例 土地利用・市街地整備 道路・交通 水と緑・景観 防災 環境

[ 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