



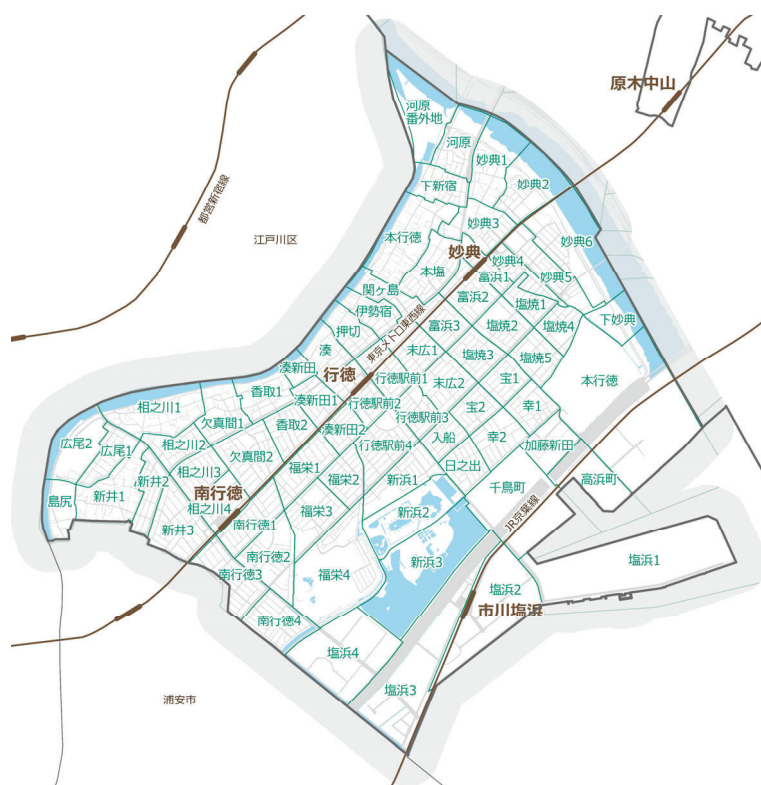
IV 南部地域

[位置]

- 本地域は、市の南部に位置し、北は東京都江戸川区に面し、西は浦安市に接しており、南は東京湾、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]

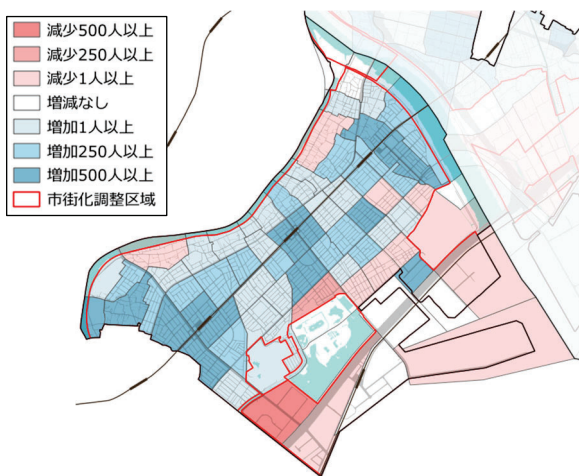
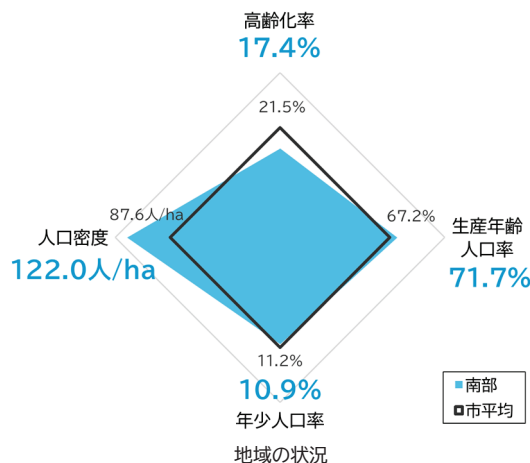
○1,369ha



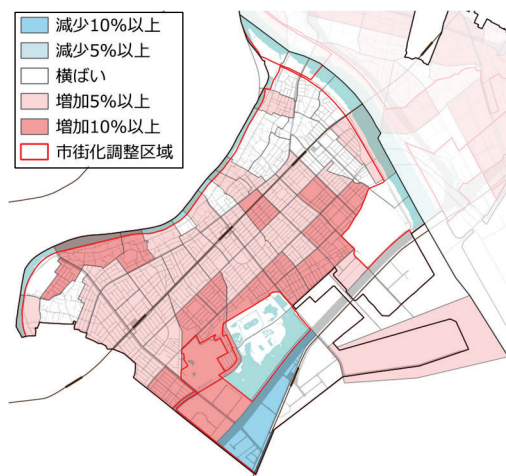
地域の概況と課題

[人口]

- 本地域の人口は、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。



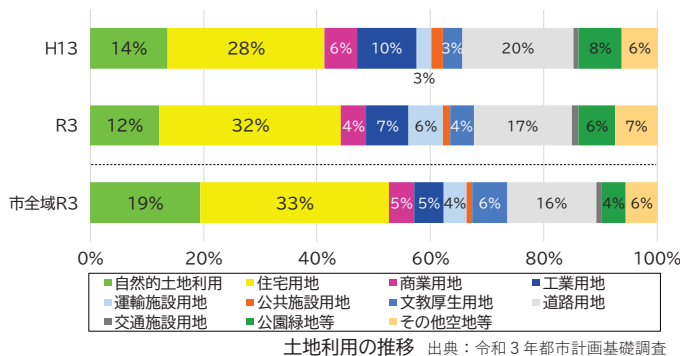
町丁目別人口増減[H16→R6]



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。
- 本地域の土地利用としては、内陸部の住宅用地、臨海部の工業用地を中心に都市的土地利用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]

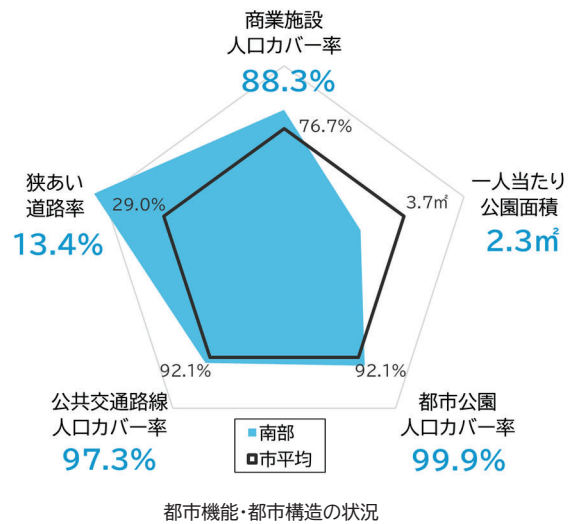
○商業施設徒歩圏人口カバー率は約 88.3%であり、買物の利便性は、市平均値と比較して高い状況です。

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



寺町通り



徳願寺

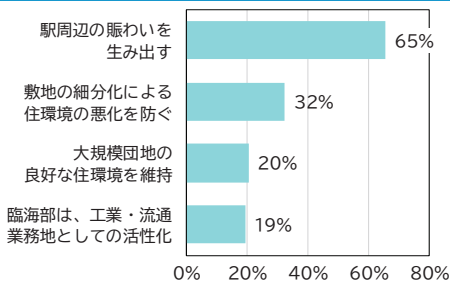


行徳近郊緑地

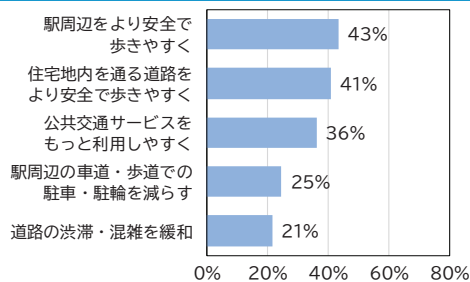


三番瀬

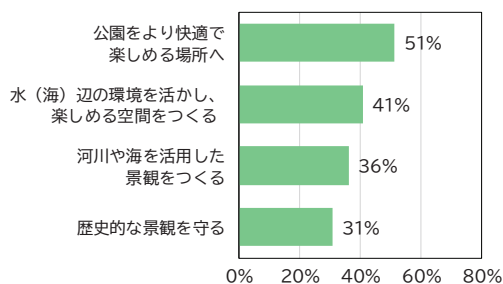
土地利用・市街地整備



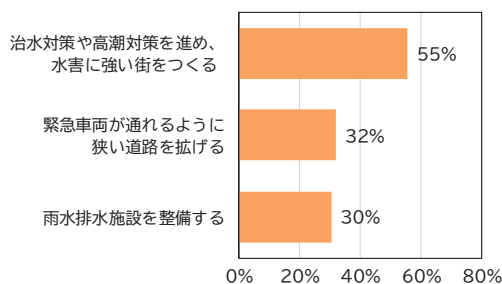
道路・交通



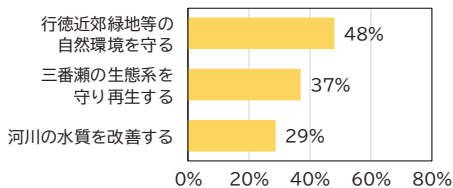
水と緑・景観



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り組みを促進します。

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。

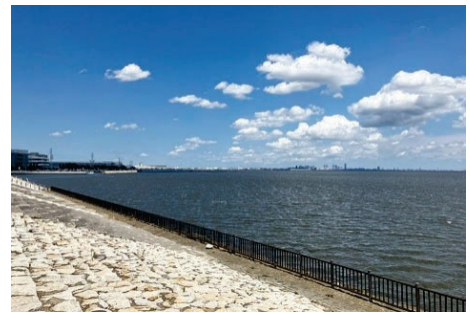
1- [2] 水辺空間の保全・活用

○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

- 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り組みを進めます。

[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。

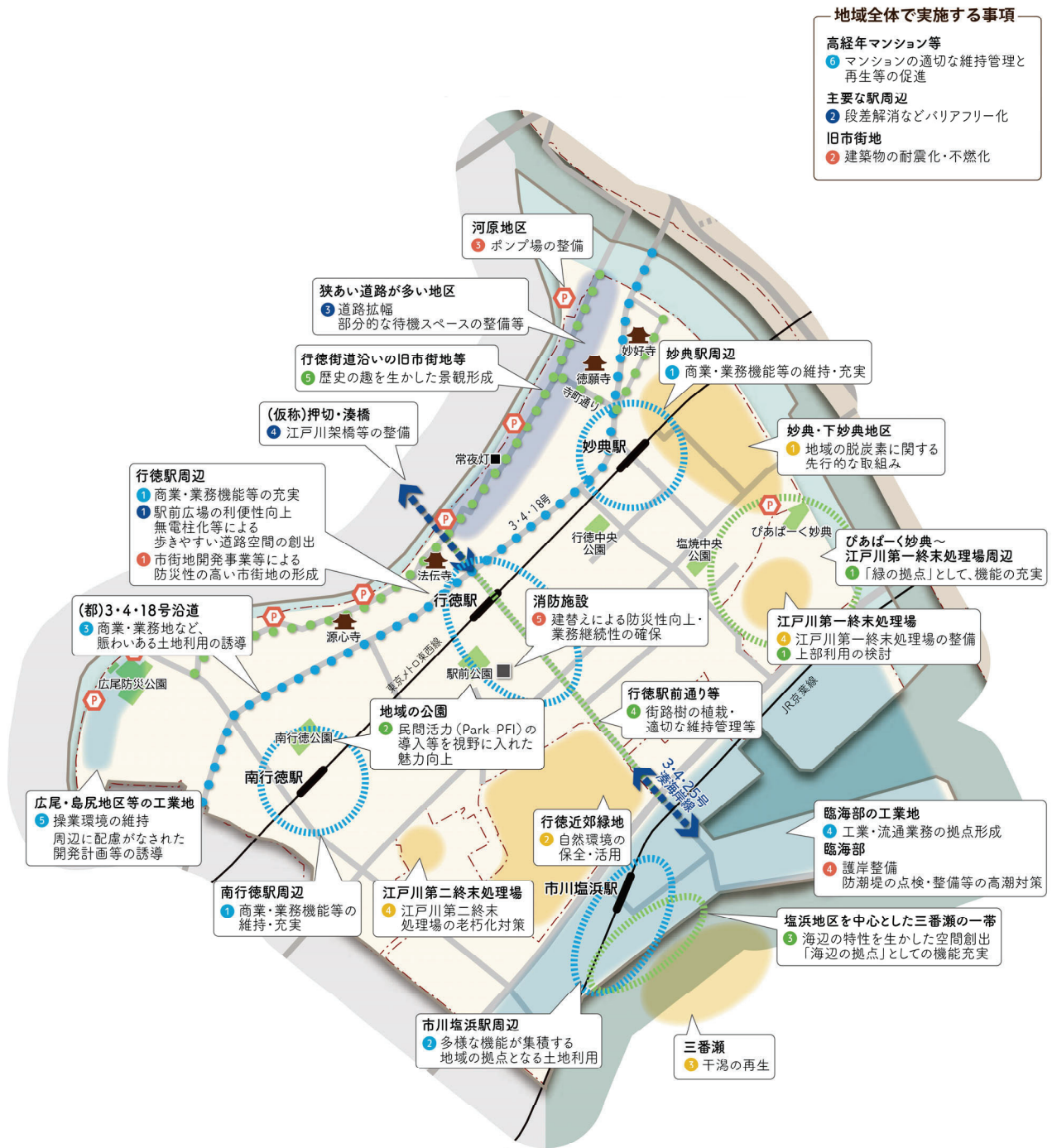
○多様な生物を育む三番瀬では、直接海に触れることができる憩いの場や環境学習の場等となる干潟の再生を進めます。

■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。

[南部地域の整備方針図]



凡例 土地利用・市街地整備 道路・交通 水と緑・景観 防災 環境

[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誘導するゾーン

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

— 序章 —
— 第1章 —
— 第2章 —
市街地整備
— 土地利用 —
— 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 —