

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。

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 ～

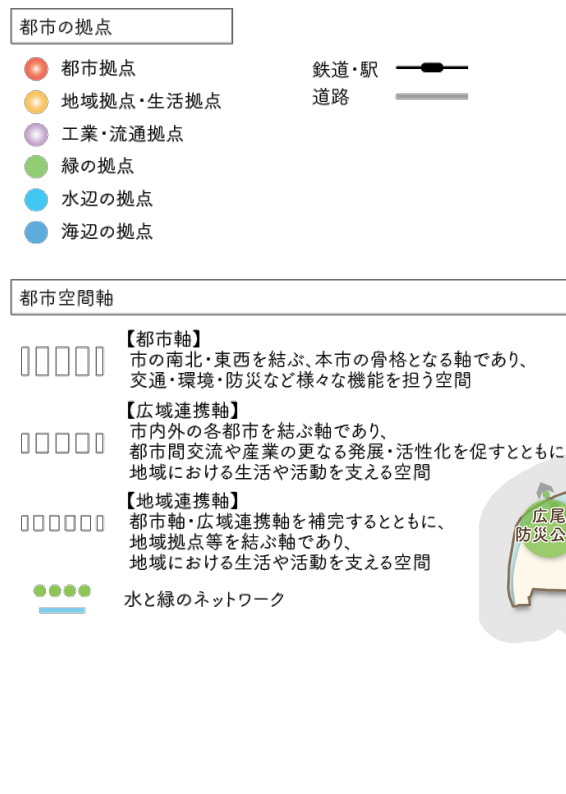
都市づくりの目標

- 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。

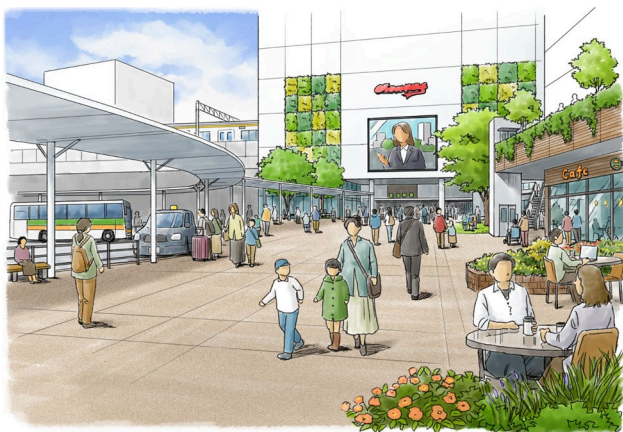


第2章 全体構想

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

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



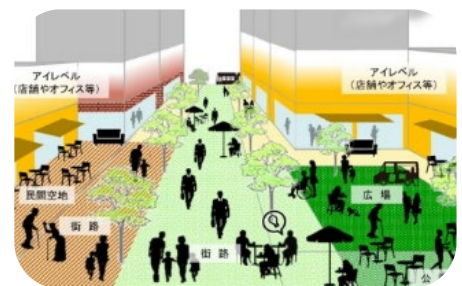
- 安全で快適に移動・交流できる道路空間のイメージ
 - ✓ 多様な公共交通が切れ目なくつながる、快適な移動環境
 - ✓ 歩行者・自転車・車が分離され、誰もが安全に移動できる道路空間
 - ✓ 街路樹・植栽帯・壁面緑化が生み出す、木陰の潤いある道路空間
 - ✓ 歩道整備、無電柱化等による居心地が良い道路空間

■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

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
- 近隣市との連携による交通環境の向上
- ⊙ 京成本線と道路の立体化

- 市域を東西・南北に連絡し骨格となる道路網の整備
- 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
- 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)

- 快適な道路空間の創出(ウォークラブル)
- ⇄ 江戸川架橋等の整備

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

- 水辺の拠点
- 海辺の拠点
- ▨ 風致地区の維持
- ▨ 農業振興地域 (良好な農地の保全)
- ▨ 斜面緑地

[3] 多様な公園の整備、
適切な維持管理

- 緑の拠点
- 主な都市公園・
都市緑地

[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

- 水と緑のネットワーク形成
- 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

[5] 周辺と調和する
美しいまち並み景観の形成

- 魅力ある駅前・
商業地の景観形成
- 良好な臨海工業地の
景観形成

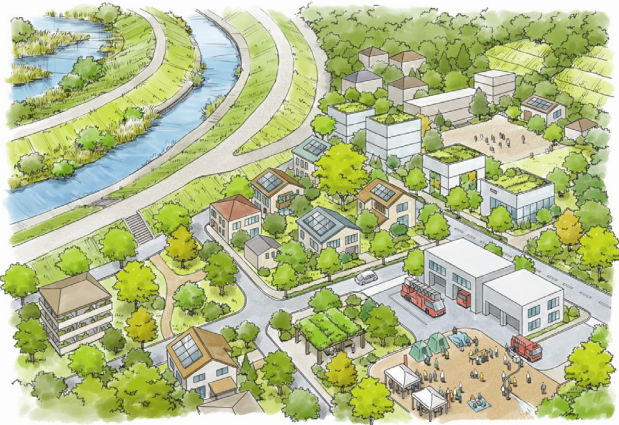
[6] 自然・歴史・文化を生かした
景観形成

- ▨ クロマツや寺社等を
生かした景観形成
- ▨ 行徳街道沿いの寺社等を
生かした景観形成

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（CO₂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(CO₂)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)

面積:1,730ha
人口:109,720人
(R6.3時点)



真間川沿いの桜並木



梨風緑地



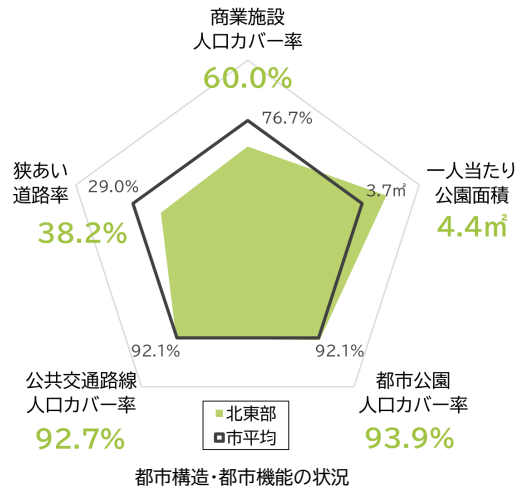
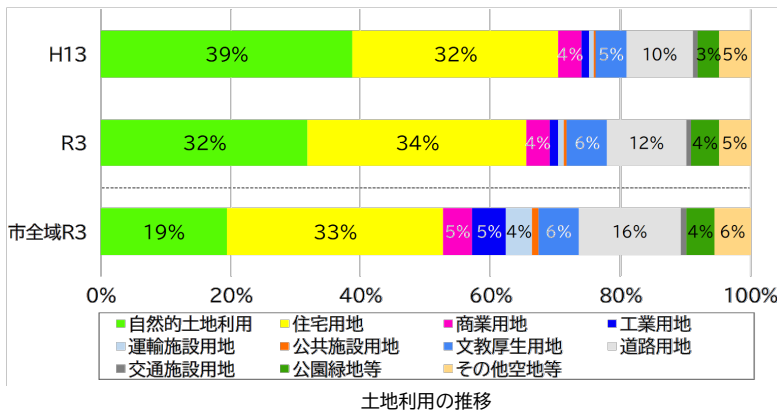
葛飾八幡宮(八幡神社)



中山法華経寺周辺のまち並み

土地利用・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>土地利用・市街地整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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) | <p>水と緑・景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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) |
| <p>道路・交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 | <p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 崖地崩壊対策 |
| | <p>環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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

- 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

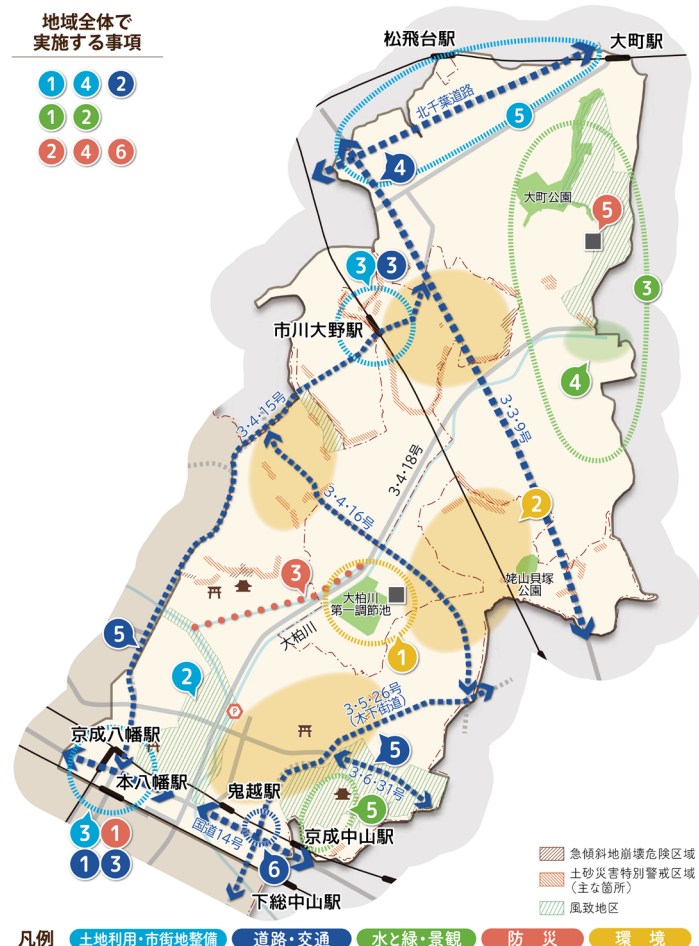
D 防災

- 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

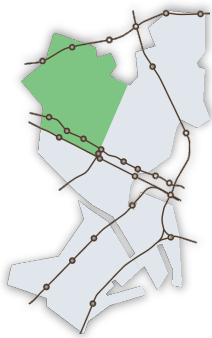
E 環境

- 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



面積:1,217ha
人口:98,961人
(R6.3時点)

■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)



じゅん菜池緑地



里見公園



住宅地のクロマツ

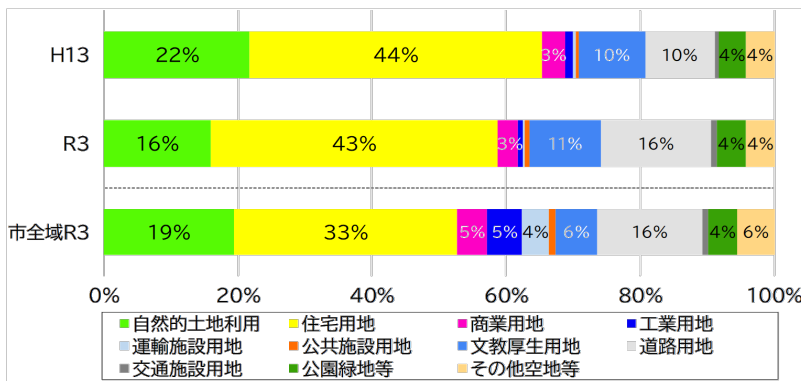


国分寺

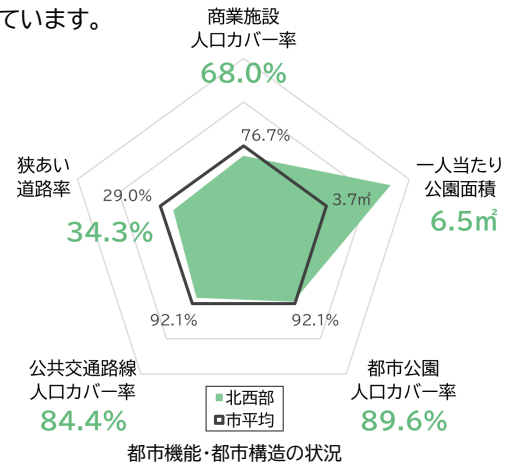
土地利用・都市機能等

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。



土地利用の推移



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 <ul style="list-style-type: none"> ● 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) | 水と緑・景観 <ul style="list-style-type: none"> ● 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) |
| 道路・交通 <ul style="list-style-type: none"> ● 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 | 防災 <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 崖地崩壊対策 |
| | 環境 <ul style="list-style-type: none"> ● 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

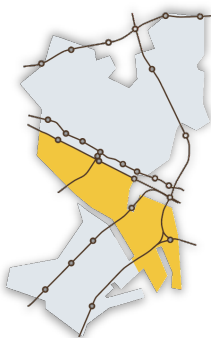
E 環境

- 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

〇市の中央に位置し、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



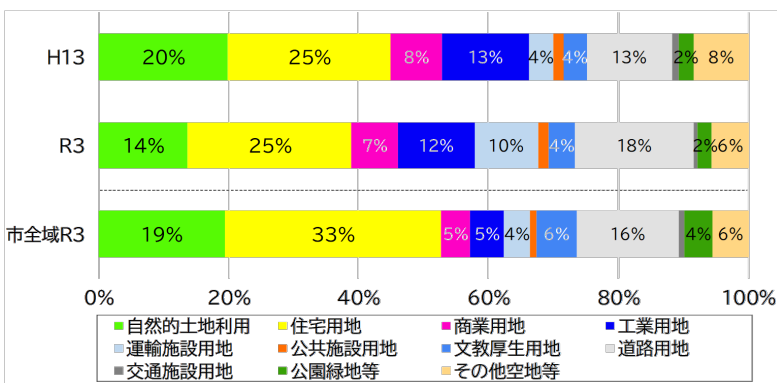
江戸川の景観

面積:1,323ha
人口:117,727人
(R6.3時点)

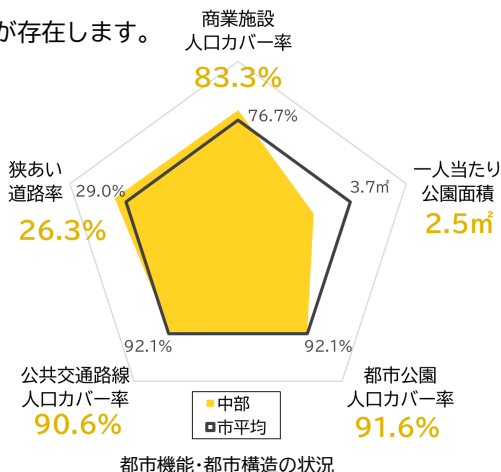
土地利用・都市機能等

〇住宅用地を中心に、都市的土地利用の割合が高い地域です。

〇市川駅・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。



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
- 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
江戸川架橋等の整備
- 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

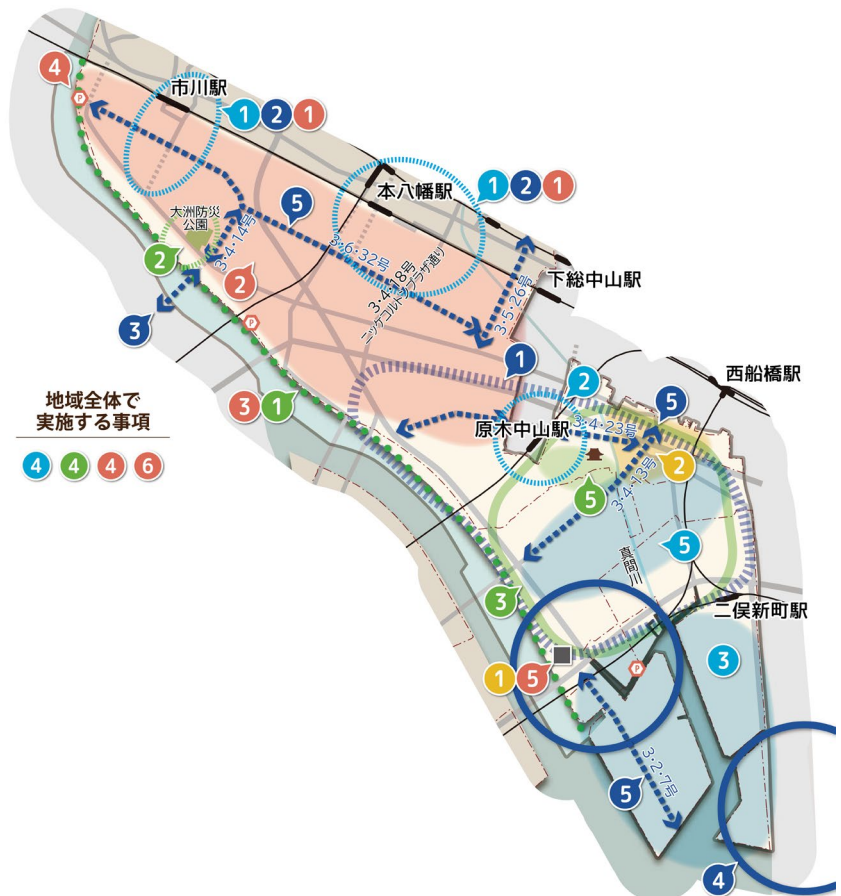
D 防災

- 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

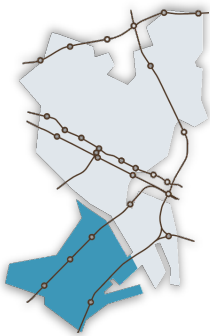
- ①クリーンセンター
エネルギーの地産池消
- ②原木・二俣地区
公共下水道(汚水)の整備

[中部地域の整備方針図]



凡例 土地利用・市街地整備 道路・交通 水と緑・景観 防災 環境

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

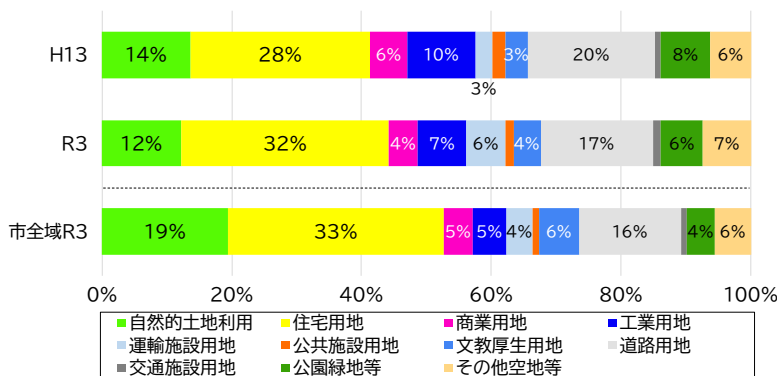


三番瀬

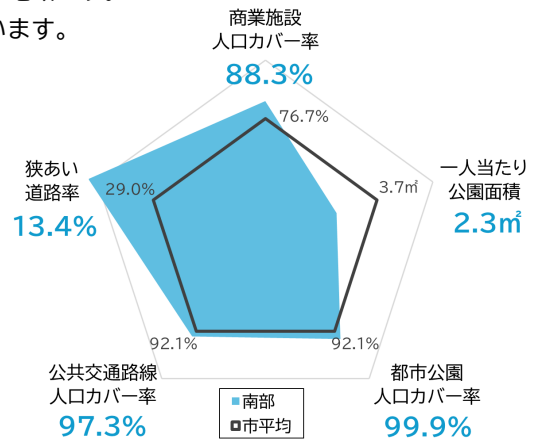
土地利用・都市機能等

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>土地利用・市街地整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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) | <p>水と緑・景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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) |
| <p>道路・交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 | <p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 狭あい道路の拡幅(旧市街地等) ● 治水・排水対策の実施 |
| | <p>環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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

- 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 狭あい道路が多い地区
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
江戸川架橋等の整備

C 水と緑・景観

- ① びあばーく妙典～
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あっては、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。

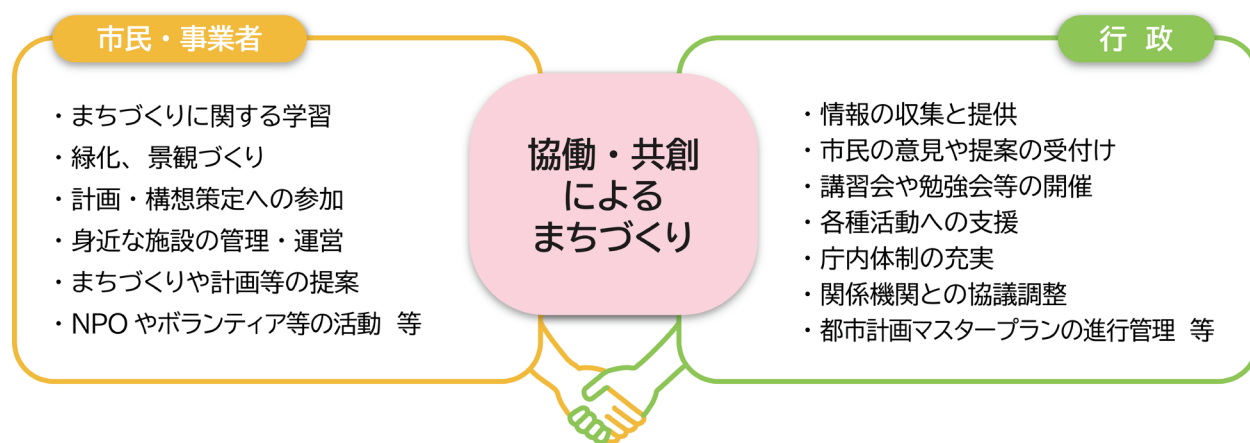
(2)諸制度の活用

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]

策定日 令和8年3月31日

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)

※詳細は市川市街づくり計画課のホームページをご覧ください