# 市川都市計画

# 都市再開発の方針

令和８年９月２９日

千葉県

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。

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

## 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カブルな都市づくり、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、東は船橋市及び鎌ケ谷市、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対しており、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。

## 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

操業動向を見極めつつ、土地利用の転換がある場合には、周辺の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。

（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。

## 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

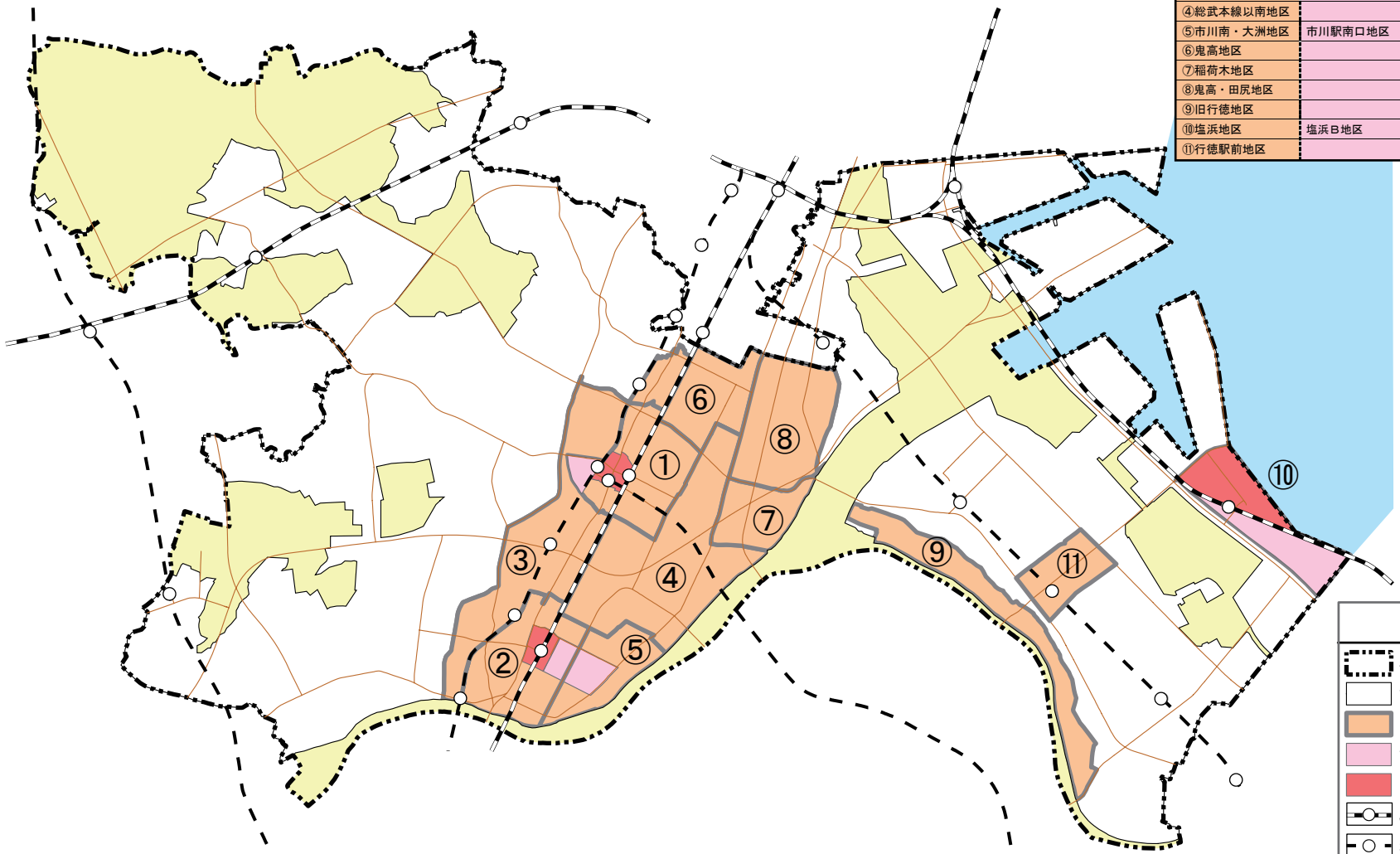
| 図面対象番号 | 地区名称（ha） | 再開発の目標 | 土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針 | | | 再開発を誘導すべき地区（誘導地区） | 特に一体的かつ総合的に開発を推進すべき地区（２項再開発促進地区） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項 | 主要な都市施設の整備に関する事項 | 都市の環境・景観等の維持及び改善に関する事項 | | |
| ① | 八幡地区<br>約 92ha | ・都市拠点に相応しい商業業務施設の充実による、都市機能の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。<br>・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<br>・都市計画道路の整備<br>3・4・15 号　本八幡駅前線<br>3・6・32 号　市川鬼高線<br>・駅前広場の整備<br>・京成本線と道路との立体化の検討<br>・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。<br>・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。<br>・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<br>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。<br>・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<br>・都市計画道路の整備<br>3・4・19 号　市川二俣線<br>3・6・32 号　市川鬼高線<br>・市川広小路の交差点改良<br>・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。<br>・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。<br>・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<br>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。<br>・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<br>・都市計画道路の整備<br>3・4・15 号　本八幡駅前線<br>・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。<br>・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<br>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<br>3・4・14 号　大洲平田線<br>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。<br>・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<br>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<br>3・6・29 号　市川大洲線<br>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。<br>・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<br>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。<br>・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<br>3・5・26 号　鬼高若宮線<br>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。<br>・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。<br>・ゆとりある歩行者空間の整備を図る。 | － | － |
| ⑦ | 稲荷木地区<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>3・4・25 号　湊海岸線<br>・（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。<br>・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<br>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（ha） | 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<br>約 47ha | ・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 | ・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。<br>・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。 | ・市道 0104 号無電柱化事業 | ・回遊性を持たせた、ゆとりある歩行者空間の整備を図る。<br>・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。<br>・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。 | － | － |

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<br>(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<br>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。<br>・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<br>・都市計画道路の整備 3･4･15 号 本八幡駅前線<br>・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。<br>・回遊性とゆとりある歩道空間の確保を図る。 | | ・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<br>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。<br>・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。 | ・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<br>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。 | ・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 | | |

# 都市再開発の方針図

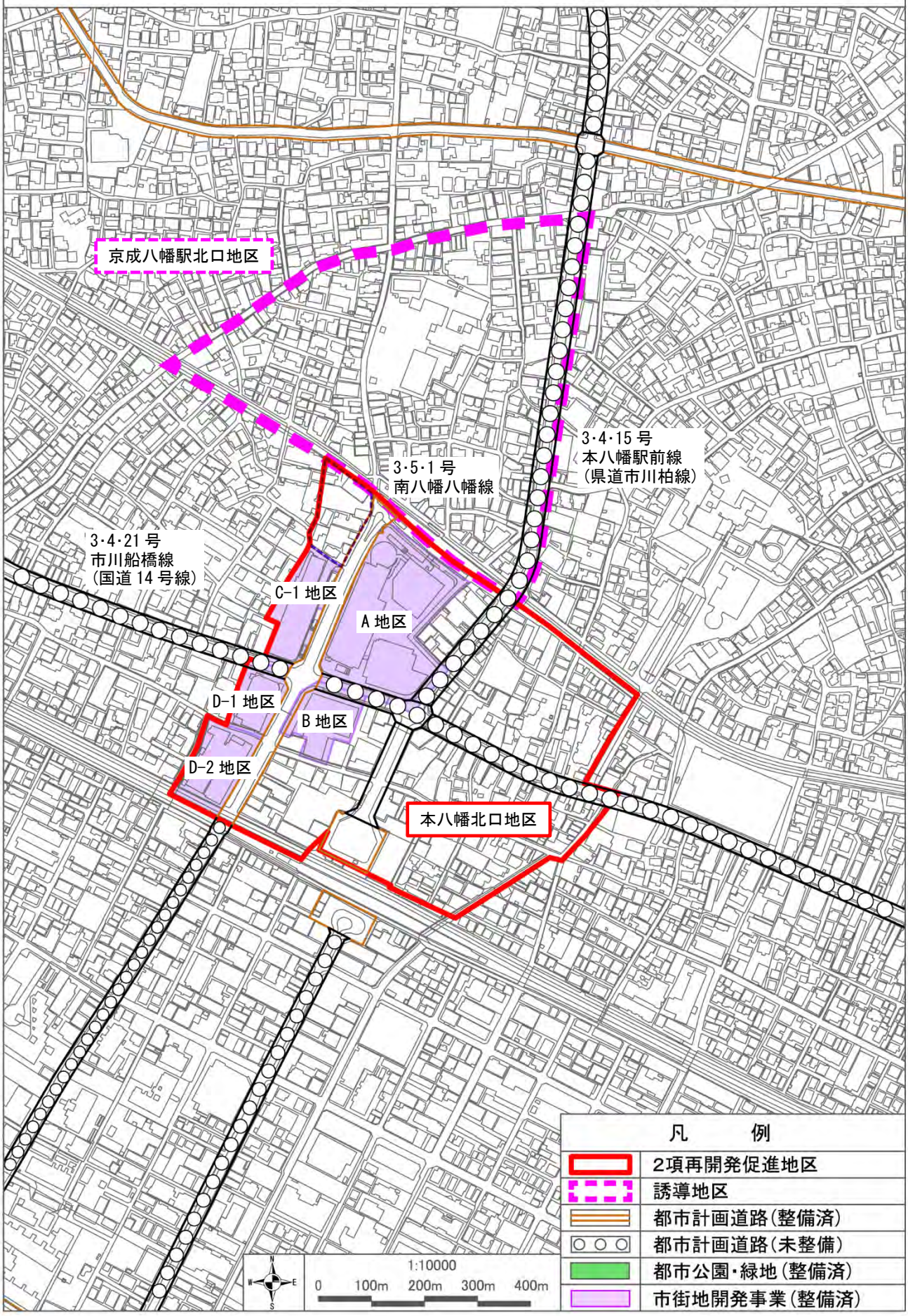



| 1号市街地 | 誘導地区 | 2項再開発促進地区 |
|---|---|---|
| ①八幡地区 | 京成八幡駅北口地区 | 本八幡駅北口地区 |
| ②市川地区 | 市川駅南口地区 | 市川駅周辺地区 |
| ③総武本線以北地区 | | |
| ④総武本線以南地区 | | |
| ⑤市川南・大洲地区 | 市川駅南口地区 | |
| ⑥鬼高地区 | | |
| ⑦稲荷木地区 | | |
| ⑧鬼高・田尻地区 | | |
| ⑨旧行徳地区 | | |
| ⑩塩浜地区 | 塩浜Ｂ地区 | 塩浜Ａ地区 |
| ⑪行徳駅前地区 | | |

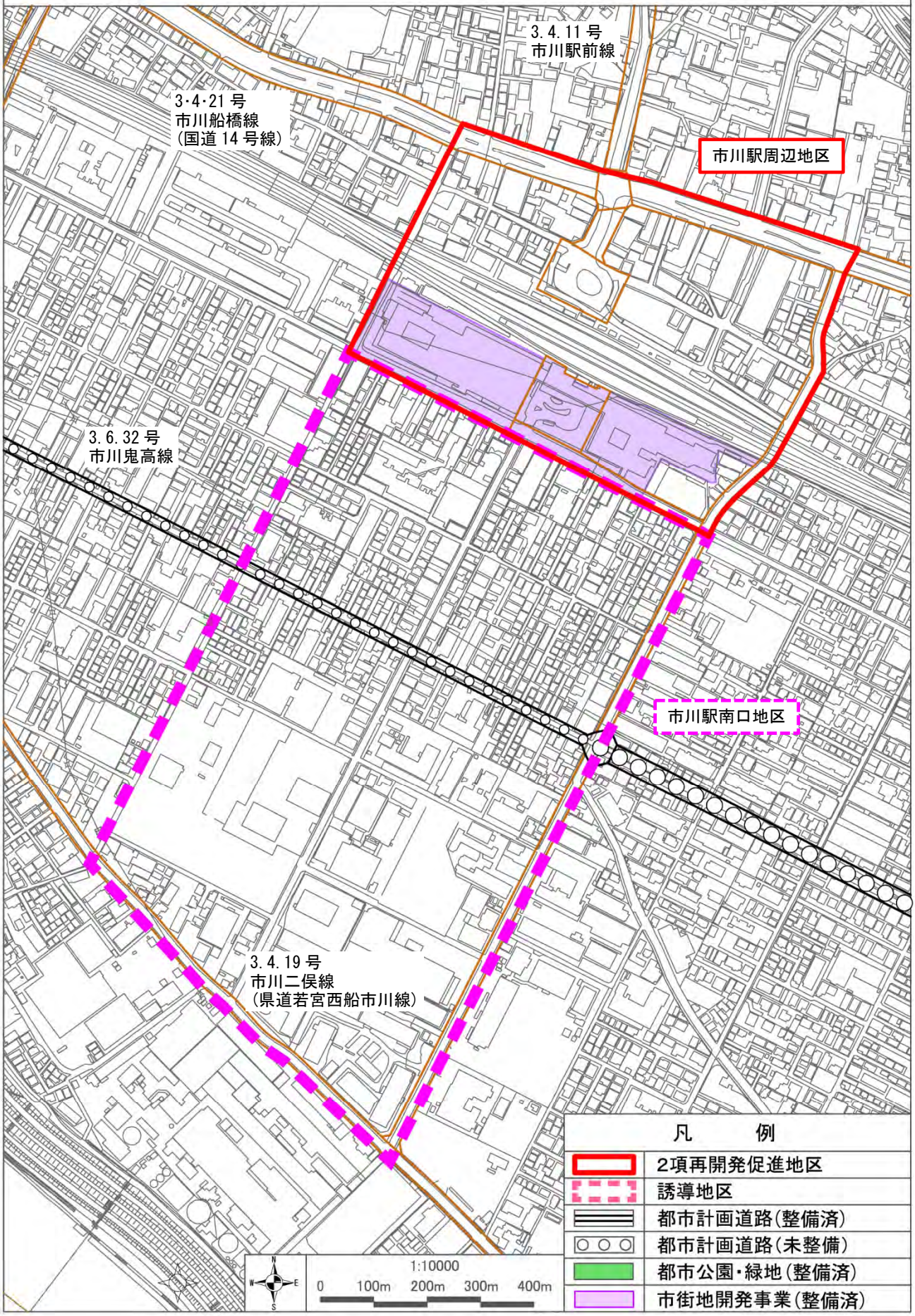
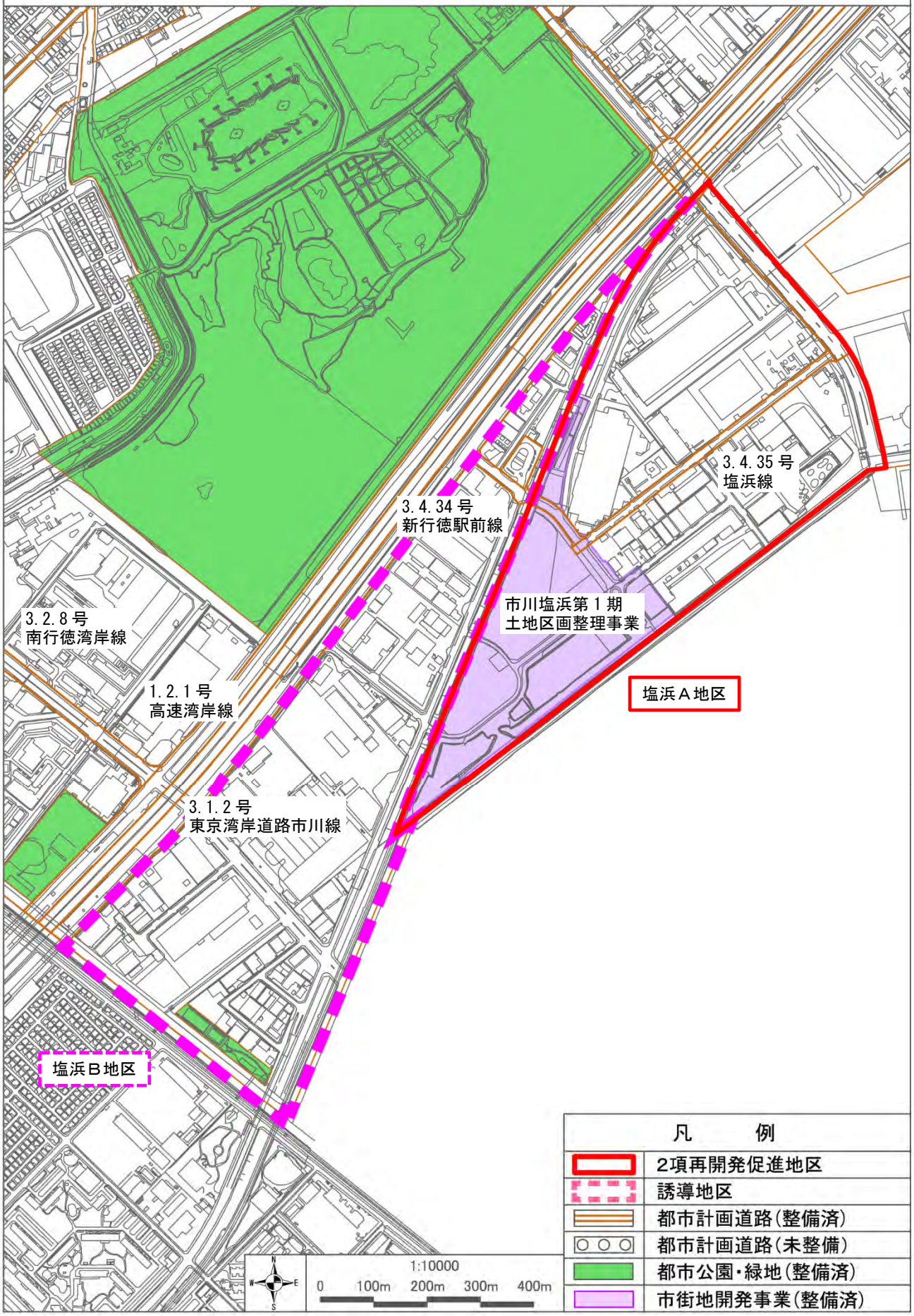
**凡例**

- 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

## 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　２．市川駅周辺地区　【［誘導地区　市川駅南口地区］】



## 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］】