

【鎌ヶ谷都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県の北西部に位置し、東は白井市、南は船橋市、西は市川市及び松戸市、北は柏市に隣接し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、東京都心から約 25 k m の距離にある。

地形は、大部分が平坦な台地で数条の谷津があり、本区域の雨水は、北部の地域は柏市を経て手賀沼へ、東部の地域は白井市を経て印旛沼へ流入し、それ以外の地域では市川市を経て東京湾に流入している。

大正 12 年に北総鉄道（現在の東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。））が開通し、昭和 24 年には新京成電鉄新京成線（現在の京成電鉄松戸線（以下「京成松戸線」という。））やバス路線の開通等により、交通の便の向上が著しくみられ都市化の傾向が顕著となった。

その後、昭和 33 年 8 月に町制が敷かれ、昭和 46 年 9 月には、人口 4 万 4 千余人で県下 24 番目の市となった。

本区域には、未だ相当の農地・山林等があり、農業面ではそ菜・果樹等を中心に耕作が続けられ、特に梨は県下屈指の生産地となっている。

一方、本区域は首都東京に近接していることから、人口増加の圧力の影響を受け、都市基盤がほとんど未整備のまま市街地の拡大が行われた。

しかし、昭和 54 年 3 月には、隣接する千葉ニュータウンの住民の足として北総開発鉄道の営業が開始され、平成 3 年 3 月には二期工事として都内の京成高砂駅への延伸工事が完成し、また、本区域の中心市街地として整備を進めていた新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業区域（以下「新鎌ヶ谷地区」という。）内において東武野田線新鎌ヶ谷駅が平成 11 年 11 月に完成し、新京成線・北総鉄道北総線（以下「北総線」という。）との総合乗換駅となるなど、利便性の向上が一層図られた。

また、平成 22 年 7 月には、京成電鉄成田空港線（以下「京成成田空港線」という。）（成田スカイアクセス）により私鉄 4 路線の結節点となり、都心と成田国際空港（以下「成田空港」という。）から約 30 分という優位性を持ち、さらには東京外かく環状道路に接続する北千葉道路の整備も進められている。

しかし、これまでの人口増加を前提とした都市づくりから、今後は人口減少、少子高齢化の進展、都市の防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成、社会経済情勢の変化に対応した都市計画の取組が必要となっている。

こうした中で、本区域の地形と特性を十分に生かし、魅力あるまちづくりを実現するため、「みんなでつくるふるさと鎌ヶ谷」の基本理念のもとに、目指すべき都市像を「人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷」とし、市内外の人々にとって、住みたい、住み続けたい、訪れてみたいと思えるまちの実現を目指し、次の 3 つの都市づくりの目標を定めてまちづくりを進める。

- 1 にぎわいと活力に満ちたまちづくり
- 2 誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり
- 3 緑あふれる持続可能なまちづくり

以上の基本理念・都市づくりの目標を踏まえ、鎌ヶ谷市全域を鎌ヶ谷都市計画区域として整備、開発及び保全の方針を定める。

（２）地域毎の市街地像

本区域を北部地域、西部地域、中央東地域、中央地域、東部地域、南部地域の６地域に分け、地域毎の市街地像の目標を次のとおり定める。

①北部地域

六実駅周辺の北部地域については、同駅を中心とした市街地と大津川沿いの谷津や農地、樹林地等、豊かな自然環境を有する地域であることから、駅周辺の市街地の生活サービス機能の充実と、緑と水が身近に感じられるうるおいのあるまちづくりを進める。

②西部地域

くぬぎ山駅周辺及び北初富駅北側周辺の西部地域については、各駅を中心とした近隣商業拠点としての機能の充実と、居住環境に配慮した市街地の形成、そして、広がる農地等、緑豊かな環境と調和するまちづくりを進める。また、北千葉道路の整備が具体化する中で、沿道等のエリアについて新たなまちづくりを検討する。

③中央東地域

初富駅東側周辺から鎌ヶ谷大仏駅北側周辺に広がる中央東地域については、ゆとりある住宅市街地の形成と、緑豊かな環境の中で、スポーツやレクリエーション活動などが楽しめる、暮らしの魅力に満ちたまちづくりを進める。

④中央地域

本区域の中央部に広がる中央地域については、南北に位置する３つの核（新鎌ヶ谷駅周辺、初富駅周辺、鎌ヶ谷駅周辺）が本区域の拠点的性格を持った都市軸を構成していることから、ふれあいとにぎわいのある中心市街地の形成を基本として、複合化された魅力ある空間の形成と市民生活の利便性向上に向けたまちづくりを進める。また、鎌ヶ谷市景観計画においては、新鎌ヶ谷駅を中心とした産業・業務の中心市街地とその周辺の住宅地を含む地域を景観重点地区と定めており、景観形成の目標を「人を呼び込み、文化を育む新鎌ヶ谷地区」とし、「うるおい」「ゆとり」「癒し」のある都市環境の創出を図り、住む人にとっても、訪れる人にとっても心身ともに癒される人間性豊かなまちづくりを進める。

⑤東部地域

鎌ヶ谷大仏駅南側周辺から、鎌ヶ谷駅南側周辺及び馬込沢駅東側周辺に広がる東部地域については、各駅のそれぞれの特性を生かしたサービス機能の充実と都市施設等の充実によるゆとりある市街地の形成、そして、生産緑地地区等の農地を生かした静かでゆとりあるまちづくりを進める。

⑥南部地域

北初富駅南側周辺及び馬込沢駅西側周辺の南部地域については、各駅のそれぞれの特性を生かしたサービス機能の充実と都市施設等の充実によるゆとりある市街地の形成、そして、豊かな農地と樹林地、ファイターズ鎌ヶ谷スタジアム等の

地域資源を生かした魅力あふれるまちづくりを進める。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域には、徒歩や自転車で利用できる8つの駅があり、その駅勢圏に市街地の大半が含まれ、各駅周辺を地域核とする都市構造となっている。

この各駅の中で、特に、市の中央部に南北に並ぶ3駅（新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅）周辺の地区は、さまざまな都市機能が集積するとともに交通結節点として本区域の拠点的性格を持つことから、これらの各駅周辺を中心核として、居住や商業・業務等の都市機能の一層の集積を図る。

また、都市計画道路や生活道路の整備、各拠点をつなぐ公共交通ネットワークの充実を図ることにより、コンパクトで効率的な都市構造の形成を目指す。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

主要幹線道路である北千葉道路の沿道等については、首都圏北部、千葉ニュータウン、そして成田空港を結ぶ広域的な交通利便性を生かし、周辺環境に配慮しつつ地域の活性化に資する物流・業務機能の計画的な誘導・集積を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

市街地開発事業等を基本として、土地の高度利用に配慮しながら、地区計画制度や建築協定などの手法を用いて、狭あい道路の改善を行い、避難路や火災発生時の延焼抑制機能となる道路、都市公園の整備など、地域の特性に応じて防災・減災を推進する。

著しい土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

また、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

市街化調整区域に広がる谷津の緑や市街化区域に残る貴重な樹林地など自然的環境の保全を図るとともに、日常生活の中で自然を感じられるように身近な緑を積極的に創出し生活環境の質の向上に努める。

また、自然環境が有する多面的な機能をグリーンインフラとして活用し、地域が抱える様々な課題の解決を図ることで、持続可能で魅力ある都市の構築を目指す。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

新鎌ヶ谷地区は、東京都心部・成田空港・幕張新都心との連絡性の高い広域交通の結節点であるとともに、本区域の中心をなす重要な拠点となる地区である。

このため、本地区については、行政機能や、交通の利便性を生かした広域的な

文化・情報・娯楽など多様な機能が複合した業務地として配置する。

b 商業地

ア．中心商業地

鎌ヶ谷駅周辺から初富駅周辺を経て新鎌ヶ谷駅周辺に至る区域を「都市軸」としてとらえ商業環境の整備を行い、広域型、地域型の中心商業地として配置する。

イ．一般商業地

都市化の進展と商業活動における住民サービスの向上を図るため、鎌ヶ谷大仏駅の周辺の既存の商業地区を、今後も一般商業地として配置する。

c 工業地

既存の工業地である東道野辺六丁目周辺地区及びくぬぎ山二丁目周辺地区は、混在する住宅地の居住環境の保全に配慮するとともに、工場の移転・集約化の動向を見据えながら、当面の間工業地として配置する。

d 住宅地

東武野田線及び京成松戸線の各駅を中心に広がる既成市街地の住宅地は、今後も住宅地として配置し建物用途の純化を図るとともに、居住環境の整備に努める。また、計画的に開発、整備された住宅地は、良好な環境の維持に努め今後も住宅地として配置する。

また、新鎌ヶ谷地区周辺は、良好な環境を有した新市街地の住宅地として配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

本区域の業務地及び中心商業地は、多様な機能の集積を図る本区域の中心拠点として高密度利用を図る。また、一般商業地は、日常生活に必要な機能の集積を図る地区として、周辺の居住環境との調和に配慮した高密度利用を図る。

b 住宅地

住宅地は良好な居住環境を図るため、低層低密な独立住宅を配置することを基本とするが、新鎌ヶ谷駅、鎌ヶ谷駅、初富駅及び北初富駅の周辺は交通の至便性から、中高層を主体とした住宅を配置し土地の高密度利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

鉄道4路線の総合乗換駅である新鎌ヶ谷地区については、広域的な商業・業務機能の集積を図る本区域の中心拠点として、土地の高度利用を促進する。

鎌ヶ谷駅及び初富駅周辺の既成市街地は、本区域の玄関口にふさわしい都市空間の創造を目指し、道路等の都市基盤に合わせ、土地の高度利用を促進する。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

行き止まり道路や狭あい道路等に囲まれ住宅の密集や敷地の細分化がなされているなど、居住環境の改善が必要な地区については、地区計画の活用等により、

居住環境の改善を促進する。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の斜面緑地や住宅地付近に残る社寺林等の樹林地、また生産緑地地区は、都市景観のうえで重要な緑地形態を構成することとなるので保全に努め、谷津等の起伏に富んだ本区域の地形を生かし、身近に感じられる自然景観の形成を図る。

さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

東道野辺六丁目周辺地区及びくぬぎ山二丁目周辺地区の既存工業地については、地元住民や企業の意見などを踏まえ、住工混在の整理、誘導などの対応について必要に応じて検討するとともに、良好な操業環境と居住環境の創出・保全を図る。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

北初富地区及び中沢地区の優良農地は、都市近郊農業地区として良好な環境を備えていることから、今後とも保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

準用河川大津川の周辺地区は、溢水や湛水による災害の発生の恐れがあることから、計画的な開発で良好な市街地の環境が確保される場合を除き、既成の緑地や農地等の保全に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の北部に存する良好な樹林地は、都市環境の面からも重要な緑地であるため、極力その保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

特に、計画されている北千葉道路の沿道やインターチェンジ周辺は、広域交通の利便性が高い地区であり、企業が進出しやすい立地環境形成のための計画的な土地利用を検討し、産業の振興や企業誘致を図る。

また、新鎌ヶ谷駅や北初富駅の周辺で、住宅等の市街化が進行している地区については、地区計画の活用等により、無秩序な市街化を防止し、隣接する市街化区域と一体性のある土地利用を誘導する。

なお、千葉県全体で令和 17 年の計画人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留され

た人口フレームの範囲のなかで、農林漁業との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域の鉄道網としては、東武野田線が南北に、京成松戸線と北総線、京成成田空港線（成田スカイアクセス）がほぼ東西に走っている。

道路網としては、国道1路線、主要地方道3路線を中心に主要市道が配置されており、これらの鉄道網及び道路網が、本区域の市街地の形成に大きな役割を果たしている。

本区域の広域的な位置付けを交通体系から見ると、特に鉄道網については、都心に直結した北総線や都心と成田空港を結ぶ京成成田空港線（成田スカイアクセス）、連続立体交差事業が完了した東武野田線、京成松戸線及びこれら鉄道の結節点となる新鎌ヶ谷駅の総合乗換駅としての整備の促進によって、県内における交通上の要衝としての交通条件が整っている。しかし、道路網については、広域交通に対応した道路は、国道464号、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、船橋我孫子線、市川印西線に依存している状態であり、中心市街地において集中する交通の分散、初富駅周辺など既成市街地における円滑な交通処理等、課題が残っている。

このような交通課題の解決に向けて、都市計画道路3・4・5号船橋我孫子バイパス線の一部供用開始により中心市街地の通過交通の軽減が見られるなど、道路の整備推進が図られているところであるが、引き続き、自動車、鉄道、バス等の交通機関を総合的に機能させるよう適切に対応するため、本区域の交通体系の基本方針を次のとおり定め、安全で円滑な交通体系の確立を目指す

- 1) 自動車交通と公共交通との適正な機能分担を図る交通体系の確立
- 2) 道路網の段階構成と居住環境を保全する交通体系の確立
- 3) 歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の確保等、安全で快適な道路の整備推進

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

交通体系の基本方針に基づき、各機関の役割、分担を明確にし、かつ相互の有機的結合を強化するため、公共輸送機関の整備充実と道路体系の整備に努める。

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 $1.1\text{ km}^2/\text{km}^2$ （令和2年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【交通広場】

現在、都市計画決定されている交通広場は、鎌ヶ谷駅東口交通広場、初富駅交

通広場、新鎌ヶ谷駅北口交通広場、新鎌ヶ谷駅南口交通広場の4カ所あり、この内、既に鎌ヶ谷駅東口交通広場、新鎌ヶ谷駅北口交通広場及び新鎌ヶ谷駅南口交通広場については供用を開始している。

今後の整備水準目標としては、初富駅交通広場と北初富駅交通広場の整備を図る。

b **主要な施設の配置の方針**

ア **道路**

主要幹線道路として、本区域の北部を東西に走る都市計画道路1・3・1号北千葉道路及び3・1・1号北千葉鎌ヶ谷線の整備を促進するとともに、中心市街地に集中する交通の分散を図る都市計画道路3・4・5号船橋我孫子バイパス線の整備を図る。幹線道路として、中心市街地外郭の環状道路を形成する都市計画道路3・4・7号中沢鎌ヶ谷線及び3・4・10号中沢北初富線の整備を図る。

また、それらの環状道路と接続し市街地の骨格を形成する都市計画道路3・4・8号中沢南初富線、3・4・10号中沢北初富線及び3・3・16号新鎌ヶ谷南線の整備を図る。

さらに、新京成線連続立体交差事業に関連する都市計画道路3・4・6号北初富軽井沢線の整備を図る。

一方、地区レベルでの交通条件の向上のため、幹線道路と一体となった補助幹線の整備を促進するとともに、交通安全及び環境面に配慮しつつ歩道等の整備に努める。

イ **鉄道**

本区域での鉄道サービスの向上や輸送力の増強、都市交通の円滑化及び都市機能の向上を図る。

ウ **駐車場**

1) **自動車駐車場**

既成市街地の商業地及び駅周辺においては、安全で円滑な自動車交通の確保を図るため、民間有料駐車場を主体として、確保に努める。

2) **自転車駐車場**

自転車利用者の動向を勘案し、駅周辺での放置自転車の解消を図るため、自転車駐車場の建設及び自転車放置対策等を進める。

c **主要な施設の整備目標**

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

 主要な施設 	 名称等
 道路・駅前広場 	- 市街地の交通渋滞解消及び市街地外郭幹線道路の整備 都市計画道路1・3・1号北千葉道路 都市計画道路3・1・1号北千葉鎌ヶ谷線 都市計画道路3・4・5号船橋我孫子バイパス線 都市計画道路3・4・10号中沢北初富線 - 新鎌ヶ谷地区周辺の道路の整備

	都市計画道路3・3・16号新鎌ヶ谷南線 ・初富駅周辺地区の道路の整備 都市計画道路3・4・6号北初富軽井沢線 ・交通広場 初富駅交通広場 北初富駅交通広場
--	---

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域の都市化の進展に対し公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善等、本区域の生活環境の向上を図り、併せて広域的な公共用水域の水質を保全し、自然環境の保護等を図る必要がある。特に、本区域は地形上、一部の生活排水が印旛沼及び手賀沼に流入することとなっているが、印旛沼、手賀沼には湖沼水質保全特別措置法に基づき湖沼水質保全計画等が策定されており、こうした計画を推進するためにも、次の方針に基づき早急に公共下水道の整備を進める。

本区域の汚水については、東京湾流域別下水道整備総合計画及び利根川流域別下水道整備総合計画に基づき印旛沼流域関連公共下水道、手賀沼流域関連公共下水道及び江戸川左岸流域関連公共下水道、鎌ヶ谷市公共下水道(高瀬処理区)の整備を推進している。

また、雨水については、下流の河川の治水計画と十分調整を図りながら、雨水施設の整備を進める。

【河川】

本区域内の主な河川は、一級河川大津川及び大柏川、並びに準用河川大津川、中沢川、根郷川及び二和川等であり、これらの河川は雨水排除に大きな役割を果たしている。しかし、都市化の進展に伴い、治水安全度が低下しつつあることから、河川改修及び雨水貯留施設等雨水流出抑制事業を積極的に推進すると同時に、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。

また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

令和 31 年度に、本区域の印旛沼流域関連区域、手賀沼流域関連区域、江戸川左岸流域関連区域等について、処理が可能となるような水準を目標とする。また、おおむね 20 年後には、市街化区域全域の処理が可能となるような水準を目標とする。

なお、污水处理施設は、「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の汚水の整備については、印旛沼流域関連公共下水道及び鎌ヶ谷市公共下水道(高瀬処理区)の面的整備はほぼ終了した。したがって今後は、手賀沼流

域関連公共下水道及び、江戸川左岸流域関連公共下水道の幹線整備、面整備を中心に進める。

また、雨水整備については、下流の河川の計画と十分調整を図りながら、雨水施設の整備を進める。

イ. 河川

本区域は、地形上周辺と比較し相対的に高い位置にある。その結果、本区域の雨水は真間川、印旛沼及び手賀沼の各流域に分散しており、各流域とも都市化の進展により種々の問題が生じており、特に真間川においては、治水の安全性の向上が強く望まれ、現在、真間川流域整備計画及び鎌ヶ谷市雨水貯留事業基本計画を策定し関係機関の協力の下にその実現を目指している。また、大津川においては鎌ヶ谷市大津川流域全体計画を策定し、その実現を図っている。

このように、本区域においては真間川流域整備計画、鎌ヶ谷市雨水貯留事業基本計画及び鎌ヶ谷市大津川流域全体計画に基づき、河川の整備と併せて流出抑制策の推進を図る。また、印旛沼及び手賀沼流域については、広域的な視点からの雨水排水対策の検討を進める。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置など水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

ｃ. 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・ 汚水 北初富、中央、南初富、道野辺中央、西道野辺、道野辺、馬込沢、東道野辺地区の市街化区域内の幹線整備、面整備。
河川	・ 一級河川 大柏川 ・ 準用河川 二和川 ・ 準用河川 中沢川 ・ 準用河川 根郷川 ・ 準用河川 大津川

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア．鎌ケ谷五・六・七丁目地区

鎌ケ谷五・六・七丁目地区は、鎌ケ谷大仏駅周辺に位置する既成市街地でありながら、都市的な未利用地が散在し低密度な土地利用の状況にあるため、土地利用を促進し良好な市街地を形成するために、市街地開発事業等により都市基盤の整備を図る。

イ．初富駅周辺地区

初富駅周辺地区は、既成市街地における土地の健全かつ合理的な有効利用を図るため、市街地開発事業等により都市基盤の整備を図る。

ウ．新鎌ケ谷駅周辺地区

新鎌ケ谷特定土地区画整理事業は完了したが、その周辺地区についても、中心市街地としての機能をなす居住や商業・業務等の一層の集積を図るため、市街地開発事業等により都市基盤の整備を図る。

エ．北初富駅周辺地区

北初富駅周辺地区は、既成市街地における土地の健全かつ合理的な有効利用を図るため、市街地開発事業等により都市基盤の整備を図る。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は下総台地上にあって海拔 20～30mの台地が大部分であり、区域中央部の台地を中心に谷津及び傾斜地があり、北は大津川が柏市を経て手賀沼へ流入し、東は神崎川が白井市を経て印旛沼へ、西は根郷川が真間川を経て東京湾へと注いでいる。

本区域は、都市における緑とオープンスペースの総合的な整備及び保全を図るべく、「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」により、「みんなで次の世代につなぐ 緑豊かなまち」の実現を目指し、緑のまちづくりを次のとおり進める。

ア. 市街化調整区域

農地、樹林地、河川を中心に広がる谷津の緑など豊かな自然環境を保全する。

イ. 市街化区域

商業施設や住宅地の緑化を推進し、生産緑地地区の農地や樹林地、公園等の緑とオープンスペースの確保により、人々の生活と自然が共存し、緑豊かな居住環境を形成する。

ウ. 森とスポーツ・レクリエーションゾーン

区域内の南北それぞれに、森と公園やスポーツ施設等を中心とした一連の区域を計画的に整備し、緑とふれあいのある空間を形成する。

北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心に、多目的なスポーツ・レクリエーション機能を有する総合的な公園を計画的に整備するとともに、栗野地区公園と連なる区域を、「森とスポーツ・レクリエーションゾーン」として形成する。

南部地区は、農地、樹林地、緑地等について保全に努めつつ、地域資源となるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図り、弓道場、アーチェリー場、市民の森等の施設を有する「森とスポーツ・レクリエーションゾーン」として形成する。

エ. 都市軸

魅力ある都市機能の充実を図るため、公園、駅前広場、道路及び商業地の緑化を推進する。

オ. 市街地外郭幹線、道路の植栽、河川・水路

市街地外郭幹線をはじめとする都市計画道路等の植栽、河川・水路について、計画的な整備及び適切な維持管理を行うことで、市内に点在する緑地を相互に結びつけ、生物の移動経路の確保等を行い、生態系のネットワークを形成する。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和27年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約8% (約82ha)	約11% (約224ha)

- ・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域人口	3.8	4.7	5.5
一人当たり目標水準	m ² /人	m ² /人	m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア．緑豊かな自然環境を保全する。

区域内最大級の自然林を有する栗野地区公園をはじめとし、樹林地、水環境、農地等の優れた自然環境を保全するとともに、住民が自然を身近に感じ、親しめるようにする。

イ．良好な生活環境を創出する。

人々が生活する中で自然を感じられるように、身近な緑を積極的に創出する。また、緑の効果を高めるために、様々な緑によるネットワーク化を図る。

ウ．生物多様性に資する緑やエコロジカル・ネットワークを確保する。

優れた自然環境に加え、白旗緑地（蛍の里）等のビオトープを保全することで、生物の生息環境を確保するとともに、都市計画道路等の植栽や河川・水路の整備により、エコロジカル・ネットワークを確保する。

b レクリエーション系統

ア．自然とふれあえるレクリエーションの場を活用する。

栗野地区公園や白旗緑地（蛍の里）等の豊かな自然環境である緑の整備・保全を進め、様々な世代の人が参加できる緑の環境学習の場として活用を図るとともに、市民農園制度の活用による土との触れ合いが楽しめる場を確保する。また、柏・白井・鎌ヶ谷環境衛生組合が整備を推進している「さわやか環境緑地」について関係市、関係機関等と連携することで、地域に残された貴重な自然との触れ合いの場や健康増進及び憩いの場としての空間の形成を促進する。

イ．日常的なレクリエーションの場を確保する。

暮らしに身近な公園については、地域住民のニーズに対応した整備や公園のルールづくりを検討し、ふれあいの森については都市公園として整備する等、生活環境の中で日常的なレクリエーションの場となる緑を確保する。また、都市公園や児童遊園における施設の計画的な改修を行い、利用者の安全を確保する。

ウ．総合的なレクリエーションの場を創出する。

北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心とした多目的なスポーツ・レクリエーションが楽しめる総合的な公園の整備を検討するとともに、栗野地区公園は第二期区域の整備を進める。

南部地区は、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、市民の森、弓道場、アーチェリー場、中沢みんなのスポーツ広場、中沢多目的グラウンド等、スポーツ・レクリエーションが楽しめる公園等の充実を図る。

c 防災系統

ア．避難場所や避難経路となる緑を確保する。

災害時に避難場所、災害復旧の活動拠点、仮設住宅地となる緑を確保するとともに、都市公園においては、かまどベンチを整備する等、緑の防災機能の充実を図る。また、東京 10 号線延伸新線跡地の緑道等の整備を推進することで、災害時の避難路としての機能を確保する。

イ．延焼防止帯となる緑を確保する。

大規模地震等に伴い発生する火災等から生命・財産を守るため、都市公園の整備・充実等により、延焼遮断機能を有する緑の確保を図る。

ウ．防災効果を有する緑を確保する。

豪雨等による水害等を軽減するため、保水機能を有する緑地の保全を図る。また、急傾斜地の崩落による被害を軽減するため、がけ崩れ防止効果を有する樹林地の保全を図る。

d 景観構成系統

ア．自然的景観を保全する。

市街化調整区域にあるまとまった畑・梨園、大津川や大柏川等の水環境、谷津を囲む斜面林や台地上に残る平地林の樹林地等の自然的景観を保全する。

イ．魅力ある緑の都市景観を創出する。

本区域のシンボル空間となる都市軸においては、公園や道路、商業地の植栽を推進することで、魅力ある景観の形成を促進する。特に、鎌ヶ谷市の顔となる新鎌ヶ谷駅周辺や都市軸として位置づけられている鎌ヶ谷駅及び初富駅の周辺については、四季折々の草花を植栽し、みどりあふれる憩いの景観形成を促進する。また、公共施設については、季節に即した緑の植栽を進めるとともに、植栽を適正に保全し良好な景観を保つ。

ウ．うるおい・やすらぎを感じる住環境の景観の形成を進める。

都市軸を囲うように広がる住宅地を中心とした地域においては、公共施設及び民有地の積極的な緑化を図るとともに、市街地に残された貴重な樹林地であるふれあいの森を都市公園として整備し、保全することで、市民がうるおいとやすらぎを感じられる住環境の景観形成を促進する。

エ．歴史を生かした緑の景観形成を進める。

文化財と一体となった緑については、指定文化財や都市公園等として保全することにより、歴史を生かした緑の景観形成を進めることで、本区域の魅力の充実を図る。

e その他

ア．緑化重点地区

本区域の中心部で鉄道 4 路線が結節し、行政機能や商業・文化・情報・娯楽等の多様な機能が集積する、鎌ヶ谷市の顔となる新鎌ヶ谷駅周辺と、日常的な買い物や市民サービス等のふれあいやにぎわいが提供される鎌ヶ谷駅及び初富駅周辺について、この 3 駅の駅前広場を中心としたエリアを緑化重点地区に位置付け、魅力的な緑化空間の形成を進め本区域のイメージアップを図る。

イ．保全配慮地区

北と南の「森とスポーツ・レクリエーションゾーン」を保全配慮地区に位置付

け、風致景観の保全、生物多様性の保全、自然とのふれあいの場の確保を図る。

ウ．総合的な緑の配置方針

主要系統別の緑地配置方針や緑化重点地区及び保全配慮地区を踏まえ、市街化等の都市の発展動向や緑の配置バランス等を考慮し、北初富駅、貝柄山公園、東京10号線延伸新線跡地の緑道等、新鎌ヶ谷地区の一部、市制記念公園、森と公園やスポーツ施設等を中心とした総合的な公園を含む空間の整備・充実を進めることで「中心市街地から東西に広がる緑のライン」の形成を促進する。また、優れた自然環境を備える白旗緑地（蛍の里）等のビオトープを保全することで、生物の生息環境を確保するとともに、都市計画道路等の植栽や河川・水路の整備により、エコロジカル・ネットワークを確保することで、「水環境・道路の植栽による緑の環境ライン」の形成を促進する。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア．街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置する。

イ．近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置する。

ウ．地区公園は、徒歩圏内に居住する者が容易に利用することができるように配置する。

エ．総合・運動公園は、住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動などの用に供することを目的とする公園で、本区域のシンボルとして、また、災害時の最終避難場所となる防災拠点としての機能を併せ持つように配置する。

オ．広域公園は、広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、市川市、船橋市及び鎌ヶ谷市にまたがった区域に、葛南地域の核として配置する。

カ．樹林の豊富な地区については、樹林地を都市緑地の核として配置する。

b 地域制緑地

ア．緑地保全を定める地区は、無秩序な市街地化の防止や、市街地の樹林等を残すことにより、緑地保全を図る。

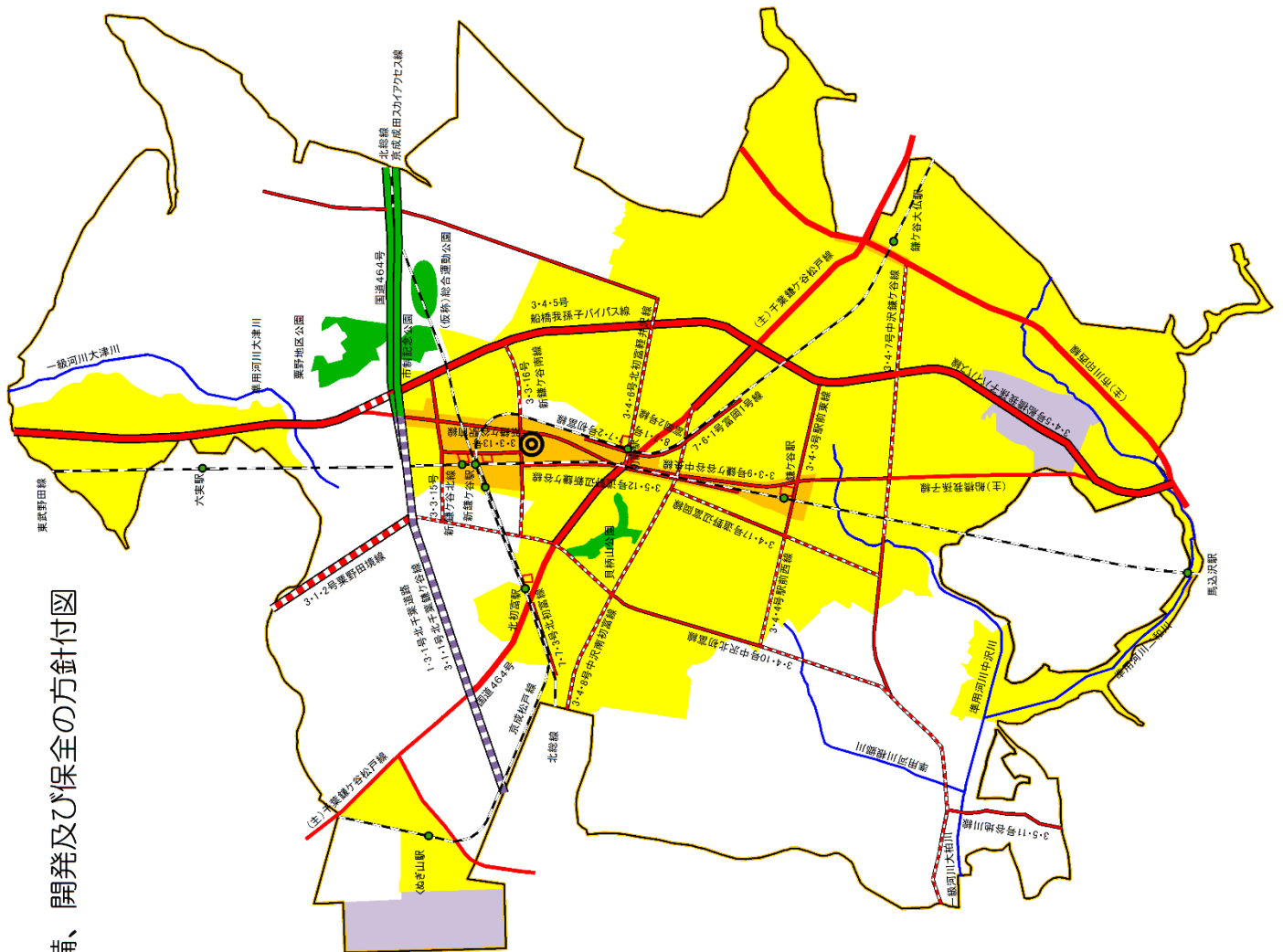
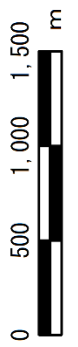
イ．生産緑地地区は、良好な生活環境の確保のため、現在指定されている地区の保全と促進を図り、良好な都市環境の形成を図る。



鎌ヶ谷都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 公園
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区境界
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

鎌ヶ谷都市計画区域



【浦安都市計画区域】

1 都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は千葉県の西部に位置し、東と南は東京湾に面し、北は市川市、西は旧江戸川を隔て東京都に相對しており、地形は平坦であり、市全体の 7 割強が公有水面埋立事業により造成された地域である。

保元 2 年（1157 年）には既に部落が形成され半農半漁の生活が営まれていたことから、次第に現在の堀江、猫実、当代島の 3 部落を形づくり、明治 22 年の町村制の施行に伴い堀江村、猫実村、当代島村の 3 村が合併し浦安村となり明治 42 年 9 月に町制を施行し浦安町へ、また首都圏整備法による近郊整備地帯内であり、首都東京に隣接していることから、昭和 44 年の地下鉄東西線の開通を契機に旧市街地の開発が外縁的に拡大され、一方公有水面埋立事業に伴う大規模住宅開発等により急速な都市化が進み、昭和 56 年 4 月には、千葉県下 27 番目の市制を施行するに至った。

本区域は、小さな漁村から、東京都のベッドタウン、さらには東京ディズニーリゾートに象徴されるアーバンリゾートのまちとしての性格も併せ持つようになったが、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災においては、かつて経験したことのない液状化による被害が埋立地を中心に発生したことから、この経験や教訓を生かしたまちづくりを進めてきた。

こうした中で、新型コロナウイルス感染症の影響による住民のライフスタイルや価値観の変化、人口減少・超少子高齢社会の到来、激甚化する自然災害への対応、持続可能な発展に向けた行動への取り組みなど、本区域を取り巻く環境も大きく変化している。

このような社会状況の変化に対応するため、本区域については、引き続き「人が輝き躍動するまち・浦安」の実現を基本理念とし、住宅ゾーン・工業ゾーン・アーバンリゾートゾーンそれぞれの個性や活力を活かしながら、これらのゾーンが「拠点とネットワーク」により連携した都市づくりを進めていく。

また、本区域は埋立地における開発が最終盤となり、成熟期を迎えている中で、これまで以上に人口構造の変化に対応した安全・安心で魅力あふれるまちづくりを進めていく。

（２）地域毎の市街地像

本区域は、地域ごとに特性が異なる「住宅ゾーン」、倉庫・流通・加工・業務の機能が立地する「工業ゾーン」、テーマパークやホテル、大型商業施設などが集積する「アーバンリゾートゾーン」の 3 つのゾーン構成を基本として構成される。

住宅ゾーンは、市街地の形成時期により「かつての漁師町で古くから市街化した地区」と「土地改良事業実施地区」からなる「旧市街地」と「第 1 期埋立地区」、「第 2 期埋立地区」からなる「公有水面埋立事業により造成された地区」に分類され、地区ごとの課題に応じたまちづくりを推進する。

「かつての漁師町で古くから市街化した地区」は、地域資源となる神社や仏閣など、他の地区にはないまちの風情をもつ一方で、老朽化した木造家屋が密集し都市基盤が脆弱な街区を有するなど課題を抱える地区であるため、歴史的な市街

地構造や既存の地域資源を活かしながら、居住環境の改善や防災機能の向上を図る。

「土地改良事業実施地区」は、商業・業務機能と戸建て・集合住宅が併存しており、一部の地区では、住宅と工場・事務所の混在がみられている。これらの地区において、低未利用地を中心に住宅用途への転換が進んでいることから、住宅と商業・工業など多様な用途が調和した良好な市街地環境の形成を図る。

また、浦安駅周辺は、商業や経済の拠点として位置付け、「交通機能の強化」、「商業の振興」、「多様な都市機能の拡充」、「防災機能の向上」を基本的な柱として、段階的な整備を図る。

さらに、シビックセンター地区では、行政・文化・福祉の拠点としての機能が今後も持続的かつ効率的に発揮されるよう維持・更新を図る。

第1期埋立地区は、新浦安駅周辺に本区域の中心商業地を担う都市機能の集積が図られるとともに、計画的な住宅地開発が進められ、良好な市街地が形成されてきた地区である。しかし、開発から50年以上経過し、住民の高齢化や建物の高経年化が進展しており、今後はゆとりある居住環境の維持・保全を基本としながらも地区住民の価値観や人口構造の変化を捉え、引き続き適切な土地利用を図っていく。

また、少子高齢化が住宅ゾーンの他の地区よりも進んでいる状況もあり、この良好な居住環境を維持保全し、次世代に引き継いでいくことが、引き続き課題となっている。

第2期埋立地区は、多様な都市機能の立地を目標に計画的な開発が進められてきた。新規開発も終盤を迎える一方、一部では土地利用の転換が生じていることから、残された未利用地や二次開発が見込まれる街区では、良好な市街地の保全を基本に、地区の利便性向上や活力が維持されるよう適切な開発を誘導する。

また、本区域における貴重な自然資源や大規模な公園を有する地区であることから、水際線の創出や活用を図り、更なる魅力の向上を図る。

工業ゾーンは、本区域南部の東京湾に面し、鉄鋼流通を中心とした倉庫・流通・加工・業務の機能が集積している地域であり、特別用途地区や地区計画により、工場や事業所の操業環境を保全している地域である。

今後も、現在の土地利用を維持しつつ、集積する機能の維持・更新を図る。

アーバンリゾートゾーンは、舞浜駅周辺のテーマパークやホテル、大型商業施設などが集積する地域であり、多くの人を訪れる魅力的な地域を形成している。

今後も、機能の維持・向上に努めるとともに、より魅力あるゾーンとなるよう、機能の集積を図る。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域は、区域全域が市街化区域となっており、区域内にある鉄道3駅周辺（浦安駅、新浦安駅及び舞浜駅）を拠点として、商業・業務機能の集積や、計画的な

住宅開発がなされている。また、拠点にアクセスする公共交通網の整備が計画的に進められ、拠点集約型のコンパクトな都市構造が形成されている。

今後も、この都市構造を維持しながらまちづくりを推進する。

また、進展する高齢化への対応や環境負荷の軽減を図るため、鉄道やバス等の公共交通の利用を促進するとともに、まちづくりと一体となった交通環境の整備など総合的に公共交通や身近な生活利便施設の充実を図る。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

本区域の臨海部に位置する工業ゾーンは、東京に隣接し、首都高速湾岸線のインターチェンジに近接する立地特性から、鉄鋼流通を核とした倉庫・流通・加工・業務機能を有しており、特別用途地区や地区計画が定められていることで、土地利用の純化が図られており、今後も、良好な操業環境の維持保全を図る。

舞浜駅近くに位置するアーバンリゾートゾーンは、テーマパークやホテル、大規模商業施設などが集積し、国内だけでなく海外からも来訪者を集める魅力あふれるリゾート地となっており、今後も、更に多くの人に親しまれ、住民が誇れるリゾート地となるよう、ゾーンの特性を踏まえたふさわしい機能の集積を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

堀江・猫実・当代島の各地区の一部では、道路が狭く、老朽化した木造家屋が密集している密集市街地が形成され、火災の延焼拡大や地震時の建物の倒壊、避難の困難さが懸念されるため、建物の不燃化の促進、道路の新設・拡幅、未接道宅地の解消や市有地等を活用し、防災に配慮した広場・公園、避難路の整備などを図る。

第1期埋立地区及び第2期埋立地区においては、幹線道路や下水道施設及び公共施設等において液状化対策を推進する。

区域全域においては、災害に備えた安全性の向上を図るため、建物などの地震対策の促進等を行うとともに、災害時の一時的な避難場所の確保に取り組み、災害時の避難場所や活動拠点などとなるよう、防災面に配慮した公園・緑地の整備を促進する。

また、災害発生時に緊急車両の通行、食料・物資の輸送などの重要な役割を担う主要な幹線道路のネットワークの強化を図るため、液状化対策や橋りょうの耐震化を進めるとともに、無電柱化に取り組む。

さらに、日常生活において重要な役割を担っているライフラインについて、災害時においてもその機能を確保できるようにするため、水道・電気・ガスなどについては、災害対応力の強化を促進し、下水道については、計画的かつ効率的な維持管理を行いながら、耐震化や液状化対策などにも取り組むとともに、公共下水道の更なる普及に努める。

加えて、近年、局地化・激甚化する集中豪雨や台風などによる都市型水害に備えるため、雨水排水施設の整備や水門・排水機場の耐震化を進めるとともに、高潮や地震などによる水害対策のため、河川や海岸の護岸改修や河口部の水門と排水機場の整備を推進する。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

脱炭素社会の実現に向けて、本市の環境に関わる全ての主体による省エネルギー行動や再生可能エネルギー等の導入、環境にやさしい移動手段への転換、二酸化炭素の吸収源となるみどりの創出や保全などを行う。

また、水辺やまちのみどりは、都市生活にうるおいを与える貴重な景観資源であることから、水辺環境の整備・活用やみどりの創出・保全・育成に取り組むとともに、これらの更なる魅力の向上を図るため、「かわまちづくり」の推進など、水と緑のネットワークを強化する。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

ア．シビックセンター地区

市役所周辺のシビックセンターコア地区については、行政・文化の拠点として位置付け、今後も拠点としての機能が持続的かつ効率的に発揮されるように、機能を集積する。

また、シビックセンター東野地区については、福祉の拠点として位置付け、地域ごとに提供する福祉サービスと連携を図りながら、今後とも良質な福祉サービスを安定的かつ継続的に提供できるように、引き続き業務地として配置する。

イ．主要幹線道路沿道地区

地域や拠点をつなぐ主要な幹線道路とその沿道の地区については、都市のネットワーク軸として、交通機能や都市機能、環境機能、防災機能を更に充実させつつ、商業・業務などの利便性の向上や後背地の環境保全を図るため、周辺の居住環境に配慮しながら、周辺の地区特性に応じた商業・業務・サービスなどの土地利用の誘導を図る業務地として配置する。

b 商業地

ア．浦安駅周辺

本区域の商業や経済の拠点を担う商業地として、商業の振興や交通結節機能の強化により、多様な都市機能の集積を図る商業地として配置する。

イ．新浦安駅周辺

商業、業務、宿泊、文化施設などが立地し、にぎわいのある都市生活の拠点を担う商業地として、駅前広場の機能強化や道路・交通環境の改善により、多様な都市機能の集積を図る商業地として配置する。

ウ．舞浜駅周辺

舞浜駅周辺は、アーバンリゾートゾーンの玄関口（南側）及び地区住民にとっての利便性を合わせ持つ生活拠点（北側）として、交通結節機能の強化とともに、多様な商業サービス機能の充実を図る商業地として配置する。

エ．近隣商業地区

浦安駅周辺の幹線道路沿道や日の出・明海・富岡・高洲地区に、日常生活を支える身近な生活利便施設を備えるとともに、それぞれの拠点性や地区特性に沿った機能の整備や充実を図る商業地を配置する。

近隣商業地区のうち、みなと線やフラワー通り、庚申通りの沿道については、

住居系への土地利用の転換が進んでいることから、商業機能について再編を行う。
オ. アーバンリゾートゾーン

テーマパークやホテル、大規模商業施設などを舞浜地区に配置する。

c 工業地

鉄鋼通り及び港地区の一部に鉄鋼の流通・加工基地である浦安鉄鋼団地が立地し、港・千鳥地区には、倉庫・流通・加工・業務などの機能が集積しており、長期的な展望のもと、時代の変化にも対応しながら、集積する機能の維持・更新を図る工業団地として配置する。

d 住宅地

第1期埋立地区及び第2期埋立地区にて計画的に開発された住宅地には、引き続き良好な居住環境の維持保全を図るため、戸建住宅や低層の集合住宅からなる低層住宅地区と中高層の集合住宅からなる中高層住宅地区を配置する。

旧市街地には、既成市街地における良好な居住環境の形成・増進を図る住宅地を配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

駅周辺地区は、多様な都市機能を備える地区として、容積率の緩和なども視野に入れたさらなる高密度利用を図る。

シビックセンター地区は、周辺の居住環境と調和しながら、行政・文化・福祉等の中心的機能の集積を図る地区として、高密度利用を図る。

近隣商業地区は、日常生活を支える身近な生活利便施設を備えるとともに、それぞれの拠点性や地区特性に沿った機能の整備や充実を図る地区として、高密度利用を図る。

b 住宅地

第1期埋立地区及び第2期埋立地区にて計画的に開発された住宅地においては、低密度及び高密度な土地利用を適切に組み合わせる中で、都市の景観形成や魅力ある街づくりを実現する。

堀江・猫実・当代島地区の密集市街地については、密集市街地の解消を図ることでの低密度利用を促進しつつ、浦安駅に近接する立地特性を活かした高密度利用を図る。

北栄・富士見地区などの土地改良事業実施地区については、主要な幹線道路周辺を中心に中高層住宅などにより高密度利用を図り、引き続き良好な居住環境と商業・業務施設などの調和を維持する。

③市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

浦安駅周辺地区については、「交通機能の強化」「商業の振興」「多様な都市機能の拡充」「防災機能の向上」を基本的な整備の方針として、地区の快適性や防災性、交通の利便性の向上を図るため、土地の高度利用化を図る。

また、新浦安駅周辺地区については、住民の文化活動や交流などといった都市

生活の拠点としての機能を充実させるため、にぎわいと魅力の創出を図りながら、駅前広場の機能強化や道路・交通環境の改善に取り組むため、土地の高度利用化を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

堀江・猫実・当代島地区の密集市街地については、地震や火災に対する防災機能の向上を図るため、建物の不燃化の促進や道路の新設・拡幅、未接道宅地の解消、市有地等を活用した防災に配慮した広場・公園、避難路の整備などを促進する。

北栄・富士見地区などの土地改良事業実施地区については、共同住宅などにより高度利用化を図り、引き続き良好な居住環境を維持する。

また、公有水面埋立事業により造成された地区については、住宅の質の向上に関する取り組みの支援や住宅の長寿命化、良質な住宅整備を促進し、安全で安心して住み続けられる住宅機能の確保に取り組む。

防災や衛生、景観などの観点から、地区住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空き家等については、空き家等対策の推進に関する特別措置法等に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

日々の暮らしに息づいた本市の景観を、より良く継承し、また改善しながら、人が集い、住み続けたいくなる美しい風景を育てていくため、建物の形態意匠や敷地利用、修景などに関する規制・誘導を行うことにより、それぞれの地区の特性や周辺の街並みに調和した景観の形成や水辺環境の整備・活用やみどりの創出・保全・育成に取り組む。

また、「街路樹や緑道などの緑の軸」と「河川や海岸沿いの水の道」で、公園緑地などの身近な緑が有機的につながる「みどりのネットワーク」をさらに充実させ、みどりがうるおいとやすらぎを与え、自然災害から住民を守るまちづくりを進める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

当代島地区のうち、準工業地域が指定されている街区については、住居系への土地利用の転換が進んでいることから、周辺地区の居住環境との調和を図るため、住居系の用途純化を図る。

北栄地区のうち、準工業地域が指定されている街区については、居住環境と工場等の操業環境の相互に配慮した市街地環境の形成を図る。

低層住宅地区については、居住者の高齢化と住宅の高経年化といった環境の変化に対応するため、身近な生活利便施設の誘導や建物等の機能更新の促進に向けて良質な居住環境の維持保全に配慮しながら、用途の複合化を図る。

浦安駅及び新浦安駅周辺地区については、商業の振興と多様な都市機能の拡充を進めるため、周辺の居住環境に配慮しながら用途転換を図る。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は、千葉県の西部に位置し、東京都心と千葉・幕張方面を連携する位置にあり、鉄道は東京地下鉄東西線が本区域の北部を、ＪＲ京葉線が中央を通り、広域幹線道路としては、国道 357 号及び首都高速道路高速湾岸線が本県と東京を結ぶ大動脈として、本区域の中央部を通っている。幹線道路としては、縦横方向に適切な間隔で都市計画道路が計画されている。

このような状況のもとで道路については、江戸川及び旧江戸川に架かる限られた橋梁に交通が集中し、交通渋滞が発生しているうえ、広域的な通過交通の増加も激しいものがあり、また、堀江・猫実・当代島地区の密集市街地において、防災上、機能上幅員が十分でない道路が多いことが問題となっている。

鉄道については、通勤・通学時やテーマパーク閉園時に利用者が集中し、混雑が発生することから、混雑の緩和や利便性の向上、利用者の安全確保が求められている。

こうした交通問題に対処するため、第二東京湾岸道路や新湾岸道路等の広域幹線道路や、東京に連絡する都市計画道路 3・1・2 号堀江東野線の整備やＪＲ京葉線の複々線化、鉄道駅のホームドアの整備を促進するとともに、安全で身近な暮らしを支えていく道路・交通ネットワーク形成を目指す。

なお、進展する高齢化への対応や脱炭素社会の実現に向け、ユニバーサルデザインの考え方にに基づきながら、歩行者や自転車が安全で快適に移動できる環境の整備に取り組むとともに、鉄道及びバス交通の利用環境の向上を図るため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・ 広域幹線道路、地区幹線道路、主要生活道路、地先道路等、規格の異なる道路を、適切な密度及び組み合わせで配置することで、あらゆる住民の生活を支える機能的な道路網の形成を目指す。
- ・ 暮らしを支える幹線道路や身近な生活道路の整備を進め、環境や景観に配慮しつつ、適正な維持管理を図るとともに、歩行空間のバリアフリー化や交通安全対策に取り組む。
- ・ 進展する高齢化への対応や環境負荷の軽減を図るため、鉄道やバス交通などの公共交通の充実及び利用促進を図る。
- ・ 道路や河川・海岸沿いの緑地を利用して、歩行者が快適に移動できるネットワークの整備を図る。また、自転車駐車場の適正な配置の検討など自転車利用環境の向上を図る。
- ・ 快適でスムーズな自動車交通の推進を図るため、道路ネットワークの充実、公共交通機関の利用促進、自転車利用の利便性向上、駐車場の整備の促進、また違法駐車対策など、交通渋滞の緩和に向けた総合的な取組を進める。また、東京都とつながり広域間の移動や防災面に寄与する都市計画道路 3・1・2 号堀江東野線や都市計画道路 3・1・7 号明海鉄鋼通り線の整備を促進する。

イ．整備水準の目標

【道路】

交通体系の整備の方針に基づき、公共交通輸送機関の充実及び道路体系の整備に努めるものとする。

都市計画道路網については、現在市街地面積に対し $2.0 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和 2 年度末）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、区域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【鉄道、バス】

交通体系の整備の方針に基づき、効果的で誰もが利用しやすいネットワークの実現や混雑緩和のための輸送力の強化に努めるものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

都市計画道路 3・1・1 号東京湾岸道路浦安線に関して、道路渋滞が慢性化している状況を緩和するため、塩浜立体区間の整備を促進する。

また、都市計画道路 3・1・2 号堀江東野線に関して、（仮称）堀江橋の整備も視野にいれながら整備を促進する。

一方、地域道路網の整備については、各道路の種別、役割を明確にし、沿道環境対策などにも十分配慮しながら整備を行う。

イ. 駐車場

・自動車駐車場

駐車場対策については、公民の役割分担のもと、地区特性に応じた駐車施設整備の促進等に努めていく。

・自転車駐車場

今後の人口の動向や住民ニーズにあわせた整備等を検討し、住宅や店舗等の開発に際しては、規模に応じた適正な設置を誘導する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	都市計画道路3・1・1号東京湾岸道路浦安線 塩浜立体区間 都市計画道路3・1・2号堀江東野線（仮称）堀江橋

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

著しい都市化が進む本区域において、生活環境の向上や自然環境の保全の面から、汚水及び雨水処理の役割は重大である。したがって、江戸川左岸流域関連公共下水道の整備を積極的に行う。

【河川】

本区域内の雨水の排水は、一級河川の旧江戸川ほか3河川と二級河川猫実川によって行われている。しかし近年の都市化の進展に伴い、流出時間の短縮、流出量の増大を生み治水安全度は低下しつつある。

このような状況の中で低地帯という本区域の特殊性からも、内水排除に力点を置いた河道整備及び水門、排水機場の整備を図るとともに、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留や浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じる。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

「江戸川左岸流域下水道全体計画」と合わせ令和17年度を目標に公共下水道処理区域の全体の処理が可能となるよう努め、東京湾流域別下水道整備総合計画との整合を図る。

なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河川】

区域の整備水準は、河川ごと定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

汚水整備については、都市計画浦安市公共下水道として、当代島・港地区等の整備を進める。

雨水については、近年の局地的豪雨等に備え、1時間当たり60mmの降雨に対応するため、「浦安市雨水管理総合計画」に基づき、公共用地のオンサイト貯留や雨水貯留管の布設、排水機場の更新を進める。

イ. 河川

本区域内の雨水排水に対処するため、境川、堀江川、見明川及び猫実川の各河川の河道の整備及び保全に努める。

さらに、本区域の地理的条件による高潮対策を進める必要があり、旧江戸川左岸については、耐震対策未着手となっている堀江ドックの耐震化に併せた再整備に取り組むとともにその他の防潮堤施設の整備に努める。

また、境川については、「境川かわまちづくり計画」に基づく境川及びその周辺の修景整備や境川の利活用の促進などを図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・ 流域関連公共下水道 ・ 高洲ポンプ場及び舞浜ポンプ場の耐震化 ・ 重要な幹線等の耐震化
河川	・ 一級河川境川の護岸補強整備 ・ 二級河川猫実川修景整備

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 堀江・猫実・当代島地区については、従来から低層過密な市街地が形成されている地区であり、防災面及び居住環境面から公共空地の確保に努めるとともに、その再整備を図る。

イ. 浦安駅周辺地区については、「交通機能の強化」「商業の振興」「多様な都市機能の拡充」「防災機能の向上」を基本的な整備の方針として、地区の快適性や防災性、交通の利便性の向上を図るため、再整備を図る。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

自然環境と調和し安全で安心して過ごせる快適な居住環境を形成するため、公園や道路等の公共施設を中心に、美しいまち並みを支える緑の積極的な保全・創出を推進する。

また、社寺境内等の歴史のある樹木や住宅地のみどりを保全するため、住民や事業者と連携・協働を図りながら、総合的にみどりのまちづくりを推進する体制の強化や普及・啓発等の活動並びに維持管理マニュアルづくりにより、みどりの量と質の向上に取り組む。

さらに、基本方針としては、「みどりがまちをつくる」「みどりがまちをまもる」「みどりがまちを魅せる」「みどりが人を育む」を設定し、基本理念である「みどりでつながるまち 浦安」の実現に努める。

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 境川は本区域の骨格として、旧江戸川と海岸線は本区域の枠組みとなる緑地として配置する。また、見明川、堀江川、猫実川沿いは、住民に密着した緑地空間として配置する。

イ. 都市計画道路等の幹線道路は、緑の連続性を持たせるため街路樹等による緑化を図る。

ウ. 水際線沿いの緑道、緑地の整備を図り、水と緑の調和した連続する空間として配置する。

エ. 堀江・猫実・当代島地区にある寺社境内のまとまった樹林は、浦安の歴史的環境保全のため緑地として配置する。

オ. 工場周辺や首都高速湾岸線沿いには、騒音、公害防止として機能する緩衝緑地帯の配置を図る。

b レクリエーション系統

ア. スポーツを行う施設として、運動公園や地区公園、近隣公園を計画的に配置する。

イ. 海岸線は広域のネットワークを有する緑道として、河川沿いは身近な遊歩道として水辺と一体となった緑の配置を図る。

ウ. 公園緑地を有効に活用するため、公園緑地を結ぶルートや散歩道としてのルートなどの設定を行い、安全で安心して利用できるウォーキング・ジョギングロードや、サイクリングロードの創出を図る。

c 防災系統

ア. 災害時の指定緊急避難場所や活動拠点等の防災面に配慮した公園・緑地の整備を推進する。特に、近隣に指定緊急避難場所に指定されている公園がない堀江・当代島・北栄などの地区には優先的に整備を推進する。

イ. 市街地に整備されている境川、旧江戸川の河川は、火災時における延焼防止帯として機能することから緑地としての配置を図る。

また、河川沿いの道路整備は避難路としての配置を図る。

ウ. 都市公園やオープンスペースは、延焼遅延効果があり身近な一時避難地とし

- ても有効なので緑地として配置を図る。
- エ．避難所として指定されている公園を中心に、防災施設の充実を図る。
- オ．地球温暖化などの影響により、水害の危険性が以前にも増して、高まっていることから河川や海岸の護岸改修や整備による治水機能の向上を図る。

d 景観構成系統

- ア．親水施設や公園、緑道の整備に取り組み、東京湾に囲まれた地理的特性を活かし、海からの景観も意識した景観形成を推進する。
- イ．地域の特性や水際線を活かしながら、特色ある公園や緑地の整備を推進し、うるおいやすらぎのある環境とみどり豊かな景観づくりを進める。
- ウ．景観を形成する重要な要素となる道路・河川・公園などの公共施設や市内にある歴史的建物などは景観上重要な資源として保全・活用する。
- エ．堀江・猫実・当代島地区では、残された歴史的な景観資源を活かし、浦安市の歴史を伝える風格とにぎわいのある景観を形成する。

e ネットワーク系統

- ア．みどりのネットワークとして位置づけられる道路は、多様な樹木の連続した植栽により、快適な歩行空間を確保するとともに、防災時の延焼を抑制・遅延させる機能をもたせた植栽帯の整備と緑化の推進を行う。
- イ．みどりのネットワークを形成する上で重要な路線は、沿道緑化重点路線としてその沿道緑化の民有地に対し重点的に緑化を推進する。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア．街区公園は、誘致圏が全面をカバーすることを基本とし配置を図り、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、周辺の居住環境に調和した公園整備を推進する。
- イ．近隣公園は、工業ゾーンに（仮称）臨海公園の整備を進める。
- ウ．地区公園については、高洲海浜公園の隣接地において、境川河口部の形状を活かした住民がみどりと水辺に親しめる空間を創出するための整備を進める。
- エ．運動公園は、アーバンリゾートゾーンに運動施設の整備を推進する。
- オ．墓地公園は、墓地需要に応じ適切に整備を推進する。
- カ．緩衝緑地は、第1期埋立護岸用地に配置を図る。

b 地域制緑地

- ア．貴重な樹林地である堀江・猫実・当代島地区の社寺境内地の樹林の保全を図る。
- イ．埋立地の工業団地やホテルは、工業地域の緩衝地として、また、リゾート施設の良好な景観として緑地の存続を図る。

④主要な緑地の確保目標

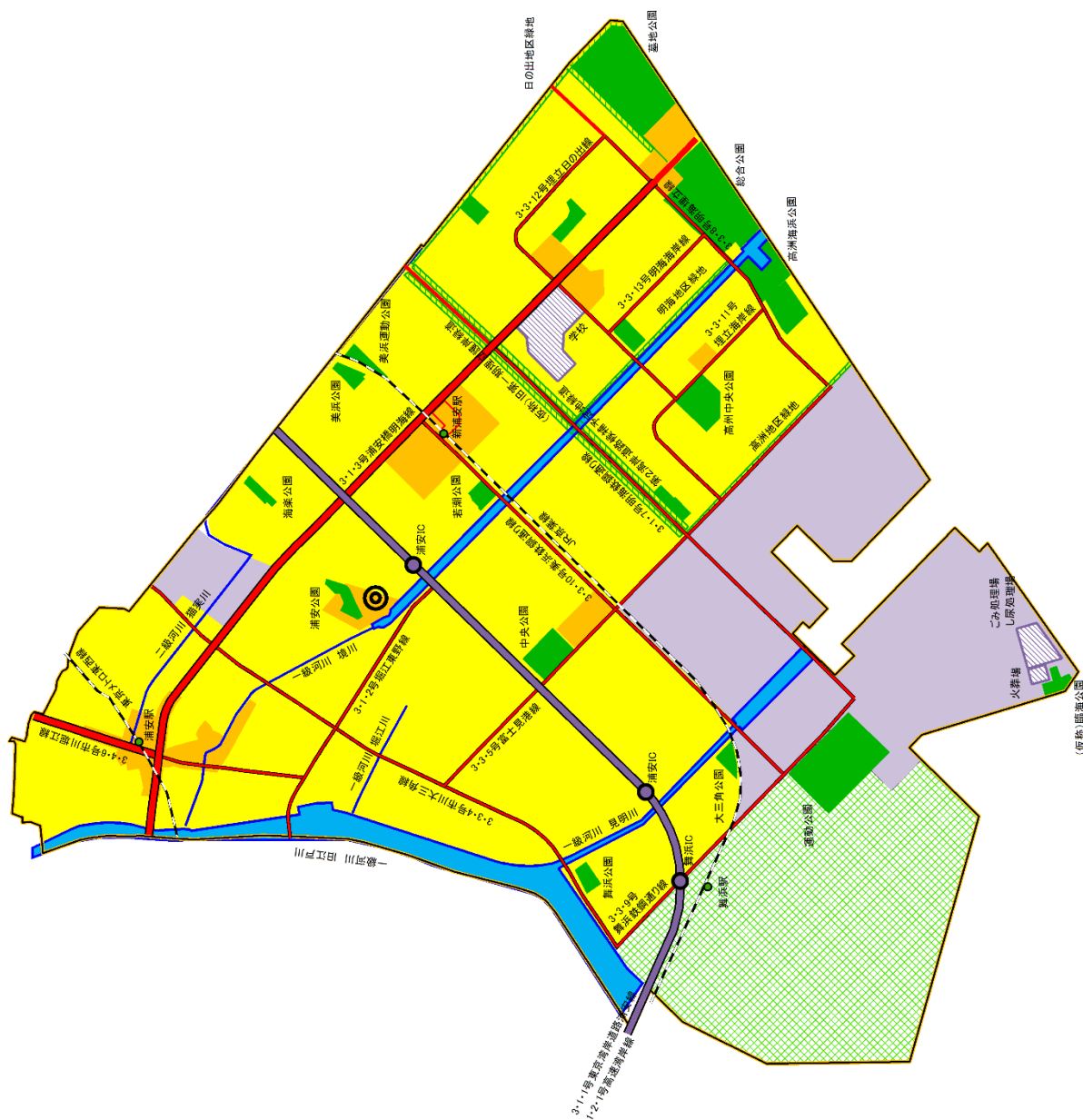
おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
墓地公園	墓地公園
近隣公園	(仮称) 臨海公園
地区公園	高洲海浜公園
緩衝緑地、緑道	緩衝緑地、緑道

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

浦安市都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 大規模レジャー施設地
- 公園
- 緑地
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区境界
- その他の都市施設
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
- 都計道

浦安市都市計画区域



【市川都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は千葉県の北西部に位置し、北は松戸市、東は船橋市及び鎌ヶ谷市、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町と国分村の合併により、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。

地形は、北部一帯に小高い台地が形成され、中部から南部にかけては緩やかに傾斜したおおむね平坦な低地であり、江戸川をはじめとする複数の河川と下総台地の香り高い松の緑を背景に、住民と共に守り育ててきた優れた自然的環境の中で成長してきた。

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。今後も、東京と千葉を結ぶ主要な交通軸上に位置する中核の都市として、地域の特性を生かした活力ある都市づくりが期待されている。

一方で、市街化が急速に進展したことから、都市基盤の整備、密集市街地の改善、及び都市活動に起因する環境負荷の低減など、都市づくりの課題を抱えている。

さらに、近年頻発化・激甚化する自然災害を踏まえ、都市全体の防災性の向上を図るとともに、発災後の円滑な復興まちづくりに向けた取組が必要である。

また、将来の人口減少や更なる少子高齢化の進展が想定されることから、今まで以上に効率的な行政サービスを提供するために、都市拠点や地域拠点等への一層の機能集積を図るとともに、子育て世代や高齢者等にとっても、安心・安全な住環境の整備、防犯やバリアフリー、景観に配慮したまちづくりを推進する必要がある。

このような地域特性を踏まえ、「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」という都市づくりの目標を定め、都市整備を進めるものとする。

(2) 地域毎の市街地像

首都圏の中でも数少ない「自然・歴史・文化」を有する北部地域については、緑あふれる魅力ある質の高い住環境を維持するとともに、誰もが健康で、安全に安心して暮らせる、医療・福祉・生涯学習機能等の充実したコンパクトな住宅市街地の形成を図る。

また、北部の農地については、豊かな自然的環境を育むまちづくりを目指して、農業振興及びコミュニティの振興を図る場（市民農園や観光農園など）としての利用を進めるなど、その保全と活用を図る。

JR総武本線や国道14号の周辺は、都市における様々な活動の中心的な場所として、交通、商業・業務、文化・行政機能の充実を図るとともに、利便性の高

い都市型住宅を拡充し、中心市街地の活性化を図る。

昭和 30 年代から住宅地として市街化が進行した J R 総武本線以南及び昭和 50 年代を中心に土地区画整理事業により市街化が進行した行徳地区については、良好な景観の形成や緑地空間の確保など、幅広い世代の人々が満足できる都市型の住環境の整備を図る。

歴史的な建築物やまちなみが残る J R 総武本線以北や旧行徳地区については、その良好な景観の保全と活用を図り、伝統あるまちづくりを進める。

臨海部の工業地域については、工場移転・業種転換等の動きもあるが、広域道路ネットワークの結節点に位置するという優位性から、製造業や加工業等のこれまでの業種にこだわらない新産業の創造も見込めるため、今後とも産業振興地域、就業の場としての環境整備を進める。

塩浜地区については、三番瀬や行徳近郊緑地の自然的環境に配慮しつつ、多様な都市機能が集まる新たな拠点形成する市街地としての土地利用を図る。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

将来的な人口減少等に対応するため、7 路線 16 駅という充実した鉄道網を生かし、鉄道駅を中心としたコンパクトで利便性の高い都市構造を目指す。

そのために、市川駅、本八幡駅、行徳駅周辺を都市拠点、その他の鉄道駅周辺を地域拠点等と位置づけ、また、既存の交通インフラを生かし、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

特に、都市拠点については、市街地開発事業等による拠点性の向上を図るとともに、低未利用地の有効活用や既存ストックの活用などにより魅力的な空間を形成することで、居心地がよく歩きたくなるまちづくりの実現を図る。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

原木・高谷・二俣地区及び臨海部は、広域幹線道路の整備により、製造業から倉庫・物流業への産業構造の転換が進んでおり、今後さらにこの傾向が進むと予想される。今後も広域道路ネットワークを生かし、工業・流通業務施設の集積を図る。

また、北千葉道路の周辺においては、道路整備の進捗に合わせ、周辺との調和に配慮した土地利用の誘導を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

頻発化・激甚化する集中豪雨等による都市型水害に対しては、引き続き、河川改修や調節池整備等を進めるとともに、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めることとし、土砂災害警戒区域等の指定による建築行為等の抑制や、急傾斜地崩壊対策の推進、斜面林の保全、また避難体制の充実・強化を図る。

また、避難所や医療施設等を核とし、複数の避難経路によるネットワークの構築を図るとともに、総武本線以南等に点在する木造住宅が密集した市街地では建

建築物の耐震不燃化及び狭隘道路の拡幅整備等を併せて進めることにより、防災性の向上を図る。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

雨水の貯留・浸透機能やカーボンニュートラルへの寄与など、グリーンインフラの持つ多面的な機能を生かすため、市街地に残された緑地や農地等の維持保全に努めるとともに、それらを活用することにより、快適な都市空間の形成を図る。

また、都市の省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入を促進する。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

ア. 本八幡駅周辺地区

現在、市役所等の官公庁施設、文化施設等が集積し、本区域の中心業務地を形成している。また、J R 総武本線、京成電鉄京成本線（以下「京成本線」という。）及び都営地下鉄新宿線からなる交通結節点に位置していることから、今後、さらに業務機能の充実を図り、交通の利便性を生かした都市拠点として配置する。

イ. 行徳駅周辺地区

市役所支所等の官公庁施設、文化施設等が立地し、南部の中心的な業務地を形成している。今後、さらに業務機能及び文化施設の充実を図り、地域の顔となる都市拠点として配置する。

b 商業地

ア. 本八幡駅周辺地区

J R 総武本線、京成本線及び都営地下鉄新宿線からなる交通結節点に位置し、交通利便性の高い地区であることから、今後、さらに商業機能の充実を図り、賑わいある都市拠点として配置する。

イ. 鬼高商業文化拠点地区

J R 総武本線、京成本線に至近であるほか都市計画道路に面しており、大型商業施設及び文化施設が立地し、本区域の中心的商業・文化ゾーンを形成している。今後、さらに商業機能の充実を図るとともに、より高次の文化拠点として配置する。

ウ. 市川駅周辺地区

J R 総武本線の快速が停車するほか京成本線に至近であり、本区域の玄関口に位置する商業業務地を形成している。今後、さらに玄関口にふさわしい商業機能、サービス機能及び文化施設の維持・充実を図り、文化的で豊かな生活を支える都市拠点として配置する。

エ. 行徳駅周辺地区

南部の中心的な商業地として、駅周辺に商業施設が集積している。今後、都市基盤整備の状況に合わせ、さらに商業機能の充実を図り、地域の顔となる都市拠

点として配置する。

オ．北総鉄道北総線、東京地下鉄東西線、ＪＲ武蔵野線、京葉線及び京成本線の各駅周辺地区

日常生活の利便性や交流の場としての機能など、商業・業務機能の充実を図り、地域生活の中心的な役割を担う地域拠点として配置する。

ｃ 工業地・物流業務地

ア．臨海部の工業地・流通業務地

港湾機能と道路機能の交通条件に恵まれ、工業地として優れた立地条件を有しているため、今後も工業地として配置する。

また、産業構造の変化にも対応するため、流通業務との複合的な土地利用を誘導する。

イ．内陸部の工業地・流通業務地

京葉道路周辺は、交通条件を生かし、今後も工業の維持を図り、産業構造の変化に対応する活力ある工業地として配置するとともに、流通業務との複合的な土地利用を誘導する。

その他の工業地は、土地利用転換の動向及び都市基盤整備の状況に留意しながら、周辺と調和するような土地利用を誘導する。

ウ．原木・高谷・二俣地区

東京湾岸道路と東京外かく環状道路（以下「外環道」という。）との広域交通網の結節点という立地性を生かし、流通業務を中心とした調和のとれた複合的な土地利用を誘導する。

ｄ 住宅地

ア．ＪＲ総武本線以北の地域・旧行徳地区

市街地の中に、自然的環境や歴史的資源を多く有する住宅地を形成している。今後も住環境の維持・改善を図りつつ、これらの要素を生かした低層及び低中層を主とする住宅地として配置する。

イ．ＪＲ総武本線以南の地域

狹隘道路や木造住宅が密集した市街地の課題解消に努め、商業・業務と連携するなど利便性の高い中高層を主とする都市型住宅地として配置する。

ウ．行徳地区

土地区画整理事業で整えられた都市基盤を生かした質の高い中高層を主とする都市型住宅地として配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ａ 商業・業務地

ア．主要駅周辺に位置する商業・業務地

多くの人々が利用する交通結節点となる主要駅（市川駅、本八幡駅、行徳駅）

及びその周辺は、市街地再開発事業等による商業・業務機能の充実と都市型住宅の整備を推進し、都市拠点として高密度利用を図る。

イ. その他の駅に位置する商業・業務地

地域住民が利用する鉄道駅周辺は、地域拠点として日常生活に必要な機能を集積し、中高密度利用を図る。

ｂ 住宅地

ア. おおむね京成本線以南の住宅地

一部に低層住宅地を残すなかで中高層化が進んでいる地区であり、都市基盤整備の水準を考慮しつつ、相互の住環境の維持・改善に努め、中高密度利用を図る。

イ. 北部地域の住宅地

ゆとりと潤いのある低層住宅地として、都市環境上必要な緑地等を保全しつつ、低密度利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

本八幡駅、市川駅及び行徳駅周辺地区は、都市拠点として商業・業務機能の充実と併せて都心居住を誘導し、景観に配慮した魅力と賑わいのある快適で安全な都市空間の整備を図るため、都市基盤の整備に合わせて土地の高度利用を促進する。

イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

北部の住宅市街地は、低層の戸建て住宅が広く立地し、ゆとりと潤いのある低層住宅地を形成している。一方、徒歩圏域に生活利便施設が少ないといった課題を有していることから、生活利便性の向上を図る。

また、旧行徳地区は旧来の古い市街地であり、道路等の基盤が整わない中に密集市街地が形成されている。さらに、ＪＲ総武本線南側には、広範囲に密集市街地が点在する。これらの老朽・過密・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。

防災、衛生、景観等において課題となる空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

ウ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域においては、全域を景観法に基づく景観計画区域に指定し、地域の特性を生かした良好な景観形成を推進している。

ＪＲ総武本線以北の住宅市街地は、古くからある黒松の緑や歴史的な要素を有する住宅地として、その環境の維持・保全に努める。また、旧行徳地区は、寺社等の歴史的資源を生かした景観整備を進め、市街地環境の維持・保全を図る。

さらに、国府台地区をはじめとして、市街地内には多くの斜面林が残されているほか、中小河川はゆとりと潤いのある空間を形成していることから、これらの

市街地内の自然緑地の積極的な保全・活用を図る。

また、国府台、八幡、法華経寺、梨風苑及び大町地区については、本区域らしい自然的環境及び景観を有する地区として、今後も風致地区を維持する。

このほか、生産緑地地区をはじめとする都市農地についても、市街化区域内の緑地を構成する重要な要素として、保全を図る。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

塩浜地区は、既存の工場等の操業動向を的確に捉えつつ、三番瀬などの自然的環境との連続性をもった海と水に親しめるまちづくりや海辺の景観に配慮しながら、土地利用の転換を進める。

また、住宅地に隣接する工業系用途地域は、既存の工場の操業動向を見極めつつ、土地利用の転換のある場合は、周辺的生活環境に配慮した土地利用を誘導し、整序を図る。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の北部には、下総台地上に市街化区域に囲まれた集団農地が分布する。これらは市街地に隣接した貴重な緑の空間であり、今後も農用地として保全する。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

大柏川、春木川沿いの低地部は、河川改修等の治水対策事業を実施中であるため、当面市街化を抑制する。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

北部地域の斜面林や行徳地区の近郊緑地特別保全地区、江戸川河川敷等は、自然的環境の形成上、今後もこれらの保全・活用を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域においては、適切な土地利用の誘導を図る。

また、本区域の北東部地域は、生活利便施設の集積や公共交通へのアクセス性が不十分であり、人口減少や超高齢化にあたって課題があるため、ＪＲ武蔵野線の新駅設置を視野に入れ、新たな拠点の形成を図る。

さらに、北千葉道路など都市計画道路の沿道や周辺においては、道路整備の進捗に合わせ、周辺との調和に配慮した土地利用の誘導を図る。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。

については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は都心から 20 k m 圏に位置し、江戸川を隔てて東京都区部に接している。このため、千葉と東京を結ぶ主要幹線道路や鉄道のほとんどが本区域を貫通している。

鉄道交通は、J R 総武本線をはじめとして 7 線が整備されているが、朝の混雑が著しい。

道路交通は、平成 30 年 6 月に開通した外環道（千葉区間）により、市街地内の生活道路の通過交通が減少し、住民の安全が向上している。

しかし、国道 14 号及びその周辺道路や、隣接市を結ぶ幹線道路では、交通混雑により円滑な通行が確保されていない状況である。

また、北部地域や中部地域などの一部には、公共交通のアクセス性が低い地区が見受けられる。

さらに、鉄道で唯道路と平面交差している京成本線は、南北道路の円滑な交通処理を行う上での課題となっている。

このような状況を踏まえ、将来の交通需要に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
- ・市内幹線道路は、各々の機能に応じた道路の段階構成を確立するとともに、都市計画道路 3・4・13 号二俣高谷線や江戸川架橋等、都市計画道路整備プログラムに基づく整備を進める。
- ・京成本線の立体化について、都市計画道路 3・5・26 号鬼高若宮線供用後の交通状況を見極めながら検討するなど、本区域内での公共交通の利便性の向上と円滑な交通処理の実現に努める。
- ・広域通過交通と地域内交通との分離を図り、効率の良い道路ネットワークの実現に努める。
- ・公共交通の利用を促進するため、バスの利便性の向上を図ることとし、バスと鉄道との連絡強化、バス路線網に係る道路の整備やバスベイの設置による定時性の確保及び運行情報の提供等に努める。
- ・駐車場は、既存施設の有効利用、附置義務制度の活用により、新たな駐車需要への対応を図る。
- ・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車走行空間の整備を推進する。

なお、長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.5 k m / k m²（令和 2 年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【駐車場】

駐車場の整備については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、既成市街地の商業・業務地や駅周辺等の駐車需要の高い地区において、公共と民間の適正な役割分担のもと、適正な供用台数の維持に努める。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．道路

本区域の道路の整備にあたっては、交通体系の整備の方針に基づき、幹線道路と生活道路との機能分担を進める。

国道 14 号を中心に形成されている本区域の中心市街地に集中する交通による速度低下の改善を図るため、東西軸として、広域幹線道路である北千葉道路や国道 14 号に並行する都市計画道路 3・6・32 号市川鬼高線等の整備を図る。

また、南北軸として、都市計画道路 3・4・15 号本八幡駅前線、都市計画道路 3・4・20 号市川松戸線や、北千葉道路のアクセス道路となる都市計画道路 3・3・9 号柏井大町線等の整備を推進する。

さらに、外環道に接続する道路の整備や江戸川を渡河する都市計画道路 3・4・14 号大洲平田線、都市計画道路 3・4・25 号湊海岸線等の整備を推進する。

慢性的な交通混雑が発生している湾岸地域においては、新湾岸道路の計画の具体化を目指す。

鉄道駅については、交通結節点としての機能の充実と利便性の向上を図るため、各駅前にふさわしい駅前広場及び駅前線の整備に努める。

イ．鉄道

駅周辺や踏切において、バリアフリーに配慮した交通施設の整備を促進する。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

不特定多数の一時的な駐車需要に対して、駐車場整備地区（市川駅、本八幡駅、行徳駅、南行徳駅の各周辺地区）を中心に、民間駐車場や公共施設の駐車場の活用などにより対応を図る。また、区域全域で、特定の建築物の駐車需要に対応する附置義務駐車場の整備を促進するとともに、適正配置に努める。

・自転車駐車場

市内各駅周辺に集中する放置自転車問題の対策を図るため、既存自転車駐車場の維持を図る。

ｃ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場 ・橋梁	・広域的連絡機能強化 都市計画道路1・3・3号北千葉道路1号線 都市計画道路1・3・4号北千葉道路2号線 都市計画道路3・1・4号稲越国府台線 都市計画道路3・1・5号大町線 都市計画道路3・3・9号柏井大町線

	・ 中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路3・4・15号本八幡駅前線 都市計画道路3・5・26号鬼高若宮線 ・ 市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・4・13号二俣高谷線 都市計画道路3・4・14号大洲平田線 都市計画道路3・4・21号市川船橋線 都市計画道路3・4・23号田尻二俣線 都市計画道路3・5・28号国分下貝塚線 都市計画道路3・6・32号市川鬼高線 ・ 橋梁 都市計画道路3・4・14号大洲平田線（仮称）大洲橋 都市計画道路3・4・25号湊海岸線（仮称）押切・湊橋
--	---

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

α 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域では、東京湾流域別下水道整備総合計画に基づく流域関連公共下水道及び単独公共下水道の整備を推進し、下水道処理区域の拡大や浸水対策、老朽化対策等を進めてきた。

今後は、引き続き下水道処理区域の拡大や浸水対策を推進するとともに、老朽化した施設の急増や大規模地震への備えなどの様々な課題に対応すべく、計画的な公共下水道整備を進めていく。

【河川】

本区域の河川は、一級河川江戸川、旧江戸川、真間川、国分川、春木川、大柏川、派川大柏川、秣川、高谷川の9河川であり、本区域の雨水排除の重要な役割を果たしている。

しかし、未だ整備が完了していない区間が残されていることや、一部の河川流域では都市化の進展により治水安全度が十分に確保されていない状況となっている。

今後は、引き続き河川改修や調節池整備を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき施設の整備を進め、目標年次の令和17年度までには市街化区域（臨海部の工業系用途地域等を除く）で処理が可能となるような水準を目標とする。

さらに、おおむね20年後には本区域全域の処理が可能となるような水準を目標とする。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

β 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は、分流式の江戸川左岸流域下水道及び江戸川左岸流域関連公共下水道並びに合流式（一部分流）の単独公共下水道として整備を進める。

汚水については、江戸川左岸流域下水道の江戸川第一終末処理場の整備を推進するとともに、江戸川左岸流域関連公共下水道の事業計画区域内の未整備地区の早急な整備、及び単独公共下水道西浦処理区の整備を進め、さらに江戸川第一終末処理場の整備を推進するとともに、進捗状況に合わせて事業計画区域を拡大し

ながら面整備を進める。

なお、整備済みの地区については、適切な維持管理に努める。

合流式下水道として整備が完了している菅野処理区については、施設の老朽化対策を推進する。

なお、雨水については、市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区を中心に整備を進める。

また、河川改修事業に合わせ、市街地の内水排除事業として主要幹線排水路及び排水機場の整備、老朽化対策に努める。

イ. 河川

本区域のうち、真間川水系にかかる流域については、真間川流域整備計画の対象区域になっており、当計画に合わせた治水上の対策を積極的に行うものとする。

整備水準の目標を達成するため、春木川や派川大柏川をはじめとする各河川の改修を進める。

旧江戸川は、堤防の強化を図り市街地に対する浸水対策の強化に努める。

また、高谷川についても河川改修を進める。

なお、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

ｃ. 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	- 江戸川左岸流域下水道 印旛沼・江戸川左岸連絡幹線の管きょ及びポンプ場の建設 江戸川第一終末処理場の施設整備 江戸川第二終末処理場の施設整備 - 江戸川左岸流域関連公共下水道 宮久保、若宮、北方、国分、稲越、曾谷、下貝塚、原木、二俣、大野町、柏井町地区の污水管きょの建設 市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区の雨水管きょの建設 市川南地区のポンプ場の建設並びに行徳地区のポンプ場の建設及び老朽化対策 - 単独公共下水道 西浦処理区の合流（一部分流）管きょの建設 菅野処理区の下水道施設の老朽化対策及び流域下水道への接続
河川	- 一級河川 江戸川 - 一級河川 旧江戸川 - 一級河川 真間川 - 一級河川 春木川 - 一級河川派川 大柏川

	・一級河川 高谷川 ・一級河川 大柏川 大柏川第二調節池
--	---

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市機能の向上と良好な生活環境の保持等を図る上で必要となるその他の公共施設については、都市化の動向及び人口の動態等を踏まえ、長期的な展望に立ち、それぞれの施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

ごみの処理については、資源の有限性と環境負荷の低減という観点から、ごみの減量、再資源化を積極的に進めるとともに、施設の老朽化に対応するため、新施設の整備を進める。

イ. 火葬場

施設の老朽化及び今後増加が予想される地域の需要に対応するため、新施設の整備を進める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	・市川市第一清掃工場
火葬場	・市川市斎場

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 市川駅周辺地区

市川駅南口については、市街地再開発事業が完了し、都市機能の向上等が図られたところであり、引き続きその周辺や北口についても、市街地再開発事業等により、商業・業務等の都市機能の充実や都市防災の強化、また、都心居住の推進を図る。

イ. 本八幡駅北口地区

本八幡駅北口については、段階的に市街地再開発事業を実施しており、交通結節点としてふさわしい都市基盤の整備が進められている。これと併せて、本区域の重要な中心市街地として商業・業務等の都市機能の充実や都市防災の強化、また、都心居住の推進を図る。

ウ. 塩浜地区

塩浜地区については、既存の工場等の操業動向を的確に捉えつつ、臨海部の自然的環境、利便性の高い広域交通機能などの地域特性を生かし、多様なニーズに対応した魅力ある市街地の形成を図る。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	・ 本八幡駅北口地区

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は豊かな江戸川の流れ、市街地の黒松や貴重な斜面林に代表される自然的環境の中で、先人が築いた多くの文化を継承する歴史と伝統のあるまちである。

しかしながら、千葉県の中核の都市として発展してきた本区域は、急激な都市化により十分な緑が確保されないまま高密な市街地が形成されてきた。

このような現状を踏まえて、緑地の保全と緑化の推進を図るため、歴史と自然に富んだ緑地を保全し、緑とふれあうことのできる公園・緑地の整備や、住民参加により市街地における身近な緑化を推進し、また大規模な公園緑地等による「緑の拠点」と河川等による「緑の軸」を骨格として、様々な緑を結びつけ、まさに緑のネットワークをつくりだすことを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和27年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約22% (約892ha)	約35% (約1,951ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域人口	8.2	9.3	10.1
一人当たり目標水準	m ² /人	m ² /人	m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 北部に広がる樹林地は、カーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地として、民有地も含めて保全する。
- イ. 北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面林及び樹林下部の水辺等は多様な動植物の生息・生育環境として一体に保全する。
- ウ. 江戸川をはじめ本区域内を流下する真間川、国分川及び大柏川の水辺空間を都市の骨格を形成する上で重要な緑地として位置づける。
- エ. 行徳近郊緑地特別保全地区内には、新浜鴨場及び行徳鳥獣保護区があることから、今後も行徳地区の緑地の中心核とする。
- オ. 外環道に併設される環境施設帯は、緑地としての機能を維持する。

b レクリエーション系統

- ア. 多様なレクリエーション需要への対応

地域の土地利用の動向、地域住民のレクリエーションニーズに応じた公園緑地の配置及び施設の導入を図る。

三番瀬周辺は、海辺の生き物の生息環境に配慮するとともに、人と自然が共生できる海浜レクリエーション拠点として保全・活用する。

- イ. 身近なレクリエーション空間の提供

住民の身近なレクリエーションの場となる住区基幹公園は、誘致距離や既設の

公園分布状況等から適正に配置し、すべての方に配慮したユニバーサルデザインの施設導入により住民が気軽に利用できる場の提供を図る。

ウ．民間施設緑地の保全・活用の推進

社寺境内地の公開できる緑地部分は、憩いの場としての活用を図る。

エ．農地のレクリエーション活用

農地の保全に努めるとともに、住民の土とのふれあいの場を提供するため、市民農園の整備を促進する。

オ．緑のレクリエーションネットワークの形成

複数のレクリエーション拠点の連続的かつ広域的な利用効果を高めるため、緑化された河川や道路、緑道等の歩行ルートやサイクリングロード等の緑の空間によって公園緑地等を結ぶ。

c 防災系統

ア．外環道をはじめとする都市計画道路等は、延焼遮断帯及び避難経路となるよう防火性の高い樹木の植栽に努め、また避難経路の沿道地域等については、ブロック塀等の生垣化を促進する。

イ．一時的な避難場所となる近隣公園等の整備に努め、広域避難地となる運動公園、総合公園及び江戸川河川敷は周辺の不燃化・緑化等を一体的に行う。

ウ．丘陵地の斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。

d 景観構成系統

ア．北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面林は、都市景観を特色づける緑地として保全する。

イ．中山法華経寺、葛飾八幡宮及び真間山弘法寺等の文化財と一体となった樹林は、本区域を代表する地域景観を構成する緑地として保全する。

ウ．既指定の風致地区内の緑地については、景観構成上重要な緑地であり保全に努める。

エ．本区域に点在する社寺林・黒松・屋敷林については、地区を特色づける景観資源として保全に努める。

オ．住宅市街地では、民有地における生垣緑化やオープンガーデンの取組により、緑豊かな街並み形成に努める。

e その他

ア．北部一帯の農地及び風致地区に指定されている地域を面的に緑地として構成する。また、帯状に分布する斜面林を永続的に担保して北部地区の骨格とし、江戸川等の緑地と帯状に分布する斜面林を骨格とし拠点緑地と結びつける。

イ．郷土景観を醸し出している現存の斜面林は緑地として確保し、斜面林周辺の湧水と一体となった保全を図る。

ウ．総合公園・運動公園・河川敷緑地等を広域避難場所として考え、防災公園としての機能を確保するための整備を行う。

エ．臨海部においては、海の生態系を重視し本区域に限らず幅広い区域の人々が自然と触れ合うことのできる親水型の干潟再生を図る。

オ．地域の土地利用や市街化の進展状況を考慮して公園・緑地を配置するととも

に、民有地の緑地保全、緑化推進を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は0.25ヘクタールを標準とする。
- イ. 近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるよう各住区に1ヶ所を原則として配置し、その敷地面積は2ヘクタールを標準とする。
- ウ. 地区公園は、徒歩圏内に居住する者が容易に利用することができるよう配置し、その敷地面積は4ヘクタールを標準とする。
- エ. 総合公園は、住民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供されるものであり、容易に利用することができるように配置し、利用目的に応じて公園としての機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。
- オ. 運動公園は、日常的かつ週末の運動用に供する公園として、また避難場所としての性格を考慮して分散配置することとし、利用目的に応じて公園としての機能を十分発揮することができるような敷地面積とする。
- カ. 広域公園は、一つの市町村区域を超える広域的なレクリエーション需要を充足することを目的として、柏井地区に配置する。
- キ. 特殊公園は、歴史的価値の高い貝塚等を歴史公園として整備する。
- ク. 都市緑地は、下総台地の比較的傾斜が緩く自然性の高い斜面林を保全する。
- ケ. 緩衝緑地は、市街地火災の拡大防止機能として国道298号及び357号沿いに配置する。
- コ. 公共施設緑地は、公園等の連絡路としての緑道及び外環道沿いの緑地帯を配置する。また市川市霊園を墓地需要に対応するように整備し、下水道終末処理場、調節池、学校等の公共施設を緑地として位置づけ緑化を促進する。
- サ. 民間施設緑地は、社寺林等を緑地として取り込み保全を図る。

b 地域制緑地

- ア. 特別緑地保全地区は、現存する斜面林や社寺林等の樹林地のうち自然性が高く傾斜が緩いものを中心に指定する。
- イ. 風致地区は、既指定の国府台、八幡、法華経寺、梨風苑及び大町地区を維持する。
- ウ. 生産緑地地区は、公園・緑地・都市計画道路等の公共用地に供されるものを除き保全する。
- エ. 保存樹林は、斜面林や社寺林のうち景観的に優れたものについて指定する。
- オ. その他、大規模開発等による新市街地では緑化の協定締結を図り、河川・保安林・史跡については現行の指定を継続する。また、農業振興地域については、現行指定の継続に努める。

④主要な緑地の確保目標

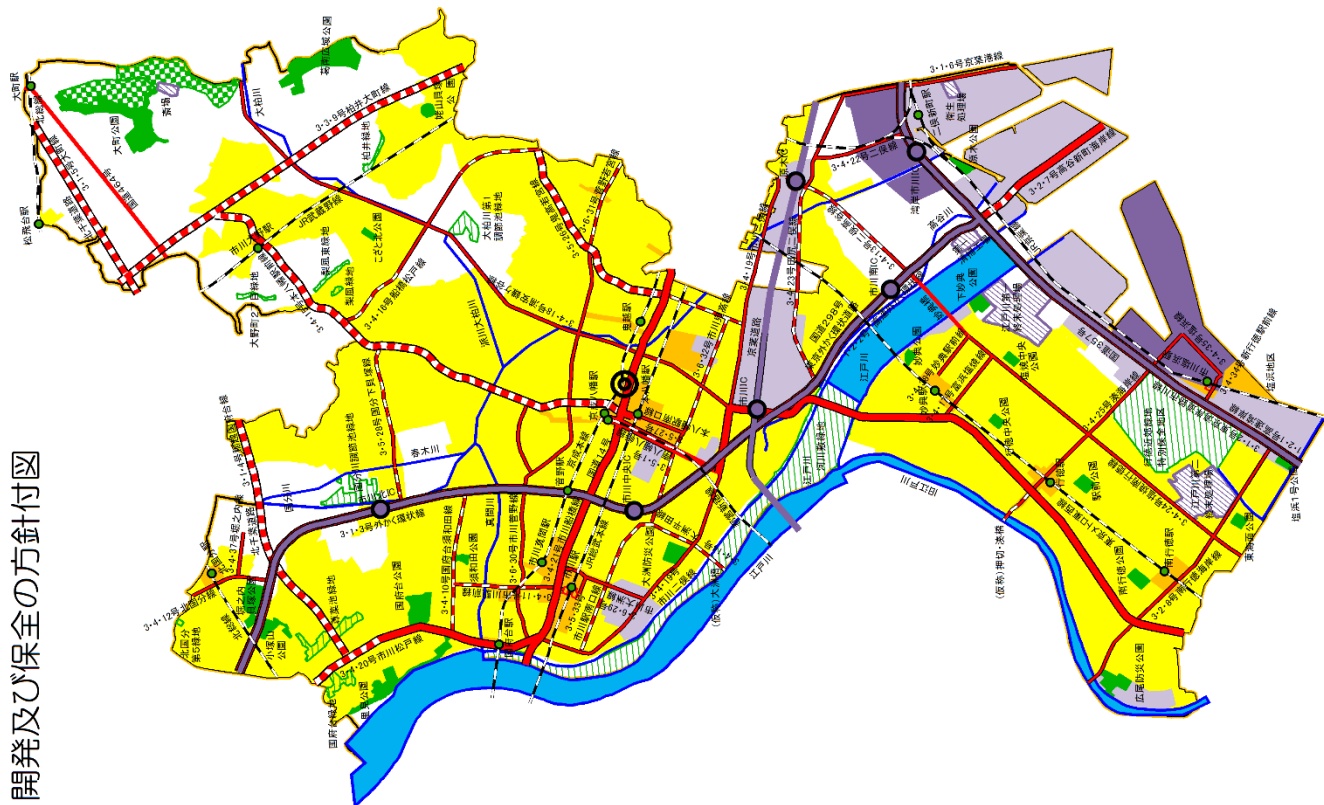
おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
広域公園	葛南広域公園
総合公園	大町公園
都市緑地	梨風東緑地 北国分第5緑地 国府台緑地 梨風緑地

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

市川都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 流通業務地
- 公園
- 緑地
- 墓園
- 河川・湖沼
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 市役所
- 都市計画区域界
- 行政区境界
- その他の都市施設
- 整備済・暫定供用中
- 整備中・整備予定
- 都計道

市川都市計画区域

