

市川都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年3月4日

千葉県

市川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
①千葉県の基本理念	1
②本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	2
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	3
1) 区域区分の決定の有無	3
2) 区域区分の方針	3
①おおむねの人口	3
②産業の規模	4
③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
1) 都市づくりの基本方針	5
①集約型都市構造に関する方針	5
②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	5
③都市の防災及び減災に関する方針	5
④低炭素型都市づくりに関する方針	5
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
①主要用途の配置の方針	6
②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	8
③市街地における住宅建設の方針	8
④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	9
⑤市街化調整区域の土地利用の方針	10
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	11
①交通施設の都市計画の決定の方針	11
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	14
③その他の都市施設の都市計画の決定の方針	16
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	17
①主要な市街地開発事業の決定の方針	17
②市街地整備の目標	17
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	18
①基本方針	18
②主要な緑地の配置の方針	18
③実現のための具体の都市計画制度の方針	19
④主要な緑地の確保目標	20

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等の、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園などのオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

②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對しており、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、南部にかけて緩やかに傾斜しているが、おおむね平坦であり、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環境の中で成長してきた。

一方、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ため、今後は、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、地域の特性を活かした活力ある都市づくりが期待されている。

しかし、市街化が急速に発展してきたことから、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。

また、将来の人口減少や更なる少子高齢化の進展により、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・安全な居住環境の整備、防犯やユニバーサルデザイン、景観に配慮したまちづくりを推進することが求められている。これらの社会情勢の変化や、それに伴い多様化する住民ニーズに対応するため、「うるおい・やすらぎ・ゆとり」をもたらす都市環境づくりが必要となっている。

さらに、都市防災面においては、都市計画道路の整備により、災害発生時に広域避難場所へ円滑に誘導する避難路の機能を確保するとともに、首都圏において整備が進められている高規格幹線道路等とのネットワークを形成し、物資や緊急輸送の道路を確保するなど広域交通機能と一体となった防災性の向上が必要となっている。

このような地域特性を踏まえて、「人間尊重」、「自然との共生」、「協働による創造」を基本理念とし、「ともに築く 自然とやさしさがあふれる 文化のまちいちかわ」という将来都市像の実現に向けて、「活力・住みやすさを持つバランスのとれた魅力ある都市づくり」、「歴史・文化・自然を活かし潤いと安らぎのある都市づくり」、「都市基盤が整い安全に安心して暮らせる都市づくり」、「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」という都市づくりの目標を定めて都市整備を進めるものとする。

2) 地域毎の市街地像

北部の農地については、豊かな自然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。

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居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。

歴史的な建築物やまちなみが残る東日本旅客鉄道総武本線（以下、「総武本線」という。）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。

昭和30年代から住宅地として市街化が進行した総武本線南部地区及び昭和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、防災性の向上を図るとともに、良好な景観の形成や緑地空間の確保など、市街地のイメージを向上し、幅広い世代の人々が満足できる都市型の居住環境の整備を図る。また、併せて、高齢化に対応する住宅の計画的な供給を誘導し、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した公共施設の整備を推進するなど、安全で安心な快適都市空間への再整備を進める。

総武本線や国道14号の周辺部は、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。

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、広域交通網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環境に配慮しつつ、多様な都市機能が集まる新たな拠点を形成する市街地としての土地利用を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は、以下のとおりである。

首都圏整備法にもとづく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域は、東京に隣接し早くから鉄道網が整備されるなどの立地条件から、高度経済成長と東京への人口集中が顕著になった昭和30年代以降に急激な人口増加が始まり、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。

本区域においては、将来的には、人口密度の低下に伴い効率的な行政サービスや地域コミュニティの維持等における課題も予想される。今後も適正な人口密度を維持していくためには、主要駅周辺や地域拠点等を中心に商業・業務や医療・福祉、行政、居住等の複合的な機能の集積を図っていくことが必要である。また、都市農業の振興及び緑地の保全を図るうえで、北部に広がる果樹園等の優良農地や樹林地の無秩序な市街化を防止する必要があることから、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分	年 次	
	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約474千人	おおむね 472千人
市街化区域内人口	約455千人	おおむね 454千人

※ なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

区 分		年 次	平成 2 2 年	平成 3 7 年
生産規模	工業出荷額		約3,369億円	おおむね 5,530億円
	卸小売販売額		約6,231億円	おおむね 6,500億円
就業構造	第一次産業		約1.2千人 (0.6%)	おおむね1.5千人 (0.7%)
	第二次産業		約35.8千人 (17.6%)	おおむね44.8千人 (19.9%)
	第三次産業		約166.5千人 (81.8%)	おおむね179.1千人 (79.5%)

※ なお、平成37年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成37年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

年 次	平成 3 7 年
市街化区域面積	おおむね 3,984 h a

(注) 市街化区域面積は、平成37年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 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集約型都市構造に関する方針

本区域はこれまでも市川駅、本八幡駅及び行徳駅周辺を都市拠点、その他鉄道駅周辺を地域拠点とした街づくりを目指してきたが、今後も各拠点への居住機能や都市機能の集積を一層推進していく。

中でも、本区域北部の住宅市街地は、低層の戸建て住宅が広く立地しており、それを取り囲むように総武本線、東日本旅客鉄道武蔵野線（以下、「武蔵野線」という。）、京成電鉄京成本線（以下、「京成本線」という。）及び北総鉄道北総線（以下、「北総線」という。）が配置されている。鉄道駅周辺には生活利便施設等が集積しているものの、居住地からの徒歩圏に少ないという課題がある。

このため、新たな都市計画道路の整備やバス等の公共交通の充実により都市拠点や地域拠点へのアクセスを向上させ、また地域経済の活性化と利便性の向上を図るため、公共公益施設の統廃合や再配置等も検討し、各拠点における都市機能を充実させるとともに、店舗等日常生活に必要な機能の集積による生活拠点の形成を促進する。

また、駅周辺及び身近な生活拠点における生活に必要な都市機能の強化のため、

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、高齢者の住宅や地域活動の拠点及び子育て施設の立地を促進する。

さらに、ユニバーサルデザインを取り入れたまちづくりを推進し、様々な人々が利用しやすい空間を形成することで、各拠点の都市機能の向上を図る。

②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

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、東京外かく環状道路の整備により、さらにこの傾向が進むと予想される。そこで、今後こうした産業構造の変化に対応し、工業・流通業務施設の集積を図る。

③都市の防災及び減災に関する方針

避難所や医療施設等を核とし、主要な避難路等の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密集市街地では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促進することにより、防災性の向上を図る。

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、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低炭素型都市づくりに関する方針

都市活動に起因する環境負荷の低減を図るため、都市拠点や地域拠点においては生活利便施設が集積され、公共交通によってネットワーク化された集約型都市構造により、徒歩でも暮らしやすいまちづくりを進める。

さらに、市街地に残された緑地や農地の維持保全に努めるとともに、建築物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し、低炭素型都市づくりを促進する。

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、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、交通の利便性を活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

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、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、交通の利便性を活かした都市拠点として配置する。

イ. 鬼高商業文化拠点地区

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

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、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. 北総線、東京メトロ東西線、武蔵野線、東日本旅客鉄道京葉線及び京成本線の各駅周辺地区

駅を利用する地域住民の日常生活に必要な機能を賄うなど、日常生活の利便性や交流の場として商業・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

ア. 臨海部の工業地

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、現在整備が進んでいる広域交通網を活かし、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

京葉道路周辺は、交通条件を活かし、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拠点として配置する。

その他の工業地は、土地利用転換の動向及び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。

d 流通業務地

ア. 原木・高谷・二俣地区

東京湾岸道路と東京外かく環状道路との広域交通網の結節点という立地性を活かし、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。

e 住宅地

ア. 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。今後も居住環境の維持・改善を図りつつ、これらの要素を活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. 総武本線以南の地域

住工混在の課題解消や木造密集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

住民の世代交代や住まい方の変化に対応した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業務地及び商業地

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、コンパクトな市街地を形成する都市拠点として、高密度利用を図る。

イ. その他の駅に位置する業務地及び商業地

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、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、相互の居住環境の維持・改善に努め、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市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

本区域の住宅事情は、持家の老朽化が進み、持家・借家共に住宅規模が小さく、地域差はあるが定住性が低いという傾向がある。また、高齢者に配慮した住宅整備、住宅に関する費用の軽減及び持家の取得・改善への支援について関心の高い世帯が多い。

さらに、近年においては省エネルギー等の環境に配慮した住宅整備にも関心が高まっている。

このため、住まいの質の向上、定住の促進、高齢者等にも安全・快適な居住環境の確保や防災性の高い住宅の建設を促進する必要がある。

本区域ではこのような状況を踏まえ、住宅、設備等の省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用、建築物の耐震不燃化、狭隘道路の解消等を進め、居住環境の向上を図る。

また、長寿社会に向けてすべての住民が人生設計やライフスタイルに応じた住まい方を選択できることにより、安全・快適で魅力的な生活を実現することを目指し、住宅市場全体を視野にいれ、福祉・医療施策等関連する分野との連携も強化しつつ住宅施策を推進するため、住宅建設の目標を次のとおりとする。

- ・千葉県住生活基本計画に定められた誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるよう努める。
- ・世帯の形成、住替え、建替え等による住宅需要を充足するため、空き家等の既存ストックの積極的な活用も含め、需要に見合った住宅の供給を図るものとする。

- ・災害に対する安全性の確保、通風、採光等の衛生上又は安全上支障のない水準の確保、騒音、振動、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、低水準の居住環境の解消及び良好な居住環境の確保に努めるものとする。

b 住宅建設のための施策の概要

本区域の住宅建設の目標を達成するため、次の施策の展開に努める。

- ・公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図る。また、公共賃貸住宅の老朽化が進んできていることを踏まえ、適切な維持管理に努める。
- ・計画的な住宅建設を居住環境整備として位置づけ、その推進を図るとともに低水準の居住環境を形成するおそれのある住宅建設については、開発許可制度の適切な運用により、その抑制に努めるものとする。
- ・密集市街地において、老朽化が進んできた建築物については、土地の集約を含めた共同化による建て替えを促進する。
- ・住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備を推進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保するものとする。
- ・災害に対する安全性を確保するために、建築物の耐震化を推進するとともに、狹隘道路の拡幅整備や、オープンスペースの確保を促進する。
- ・持続可能な都市基盤の実現のために、住宅用太陽光発電システム設置助成制度などを活用し、省エネルギー住宅の普及を促進する。

④特に配慮すべき問題等を有する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

本八幡駅及び市川駅周辺地区は、商業・業務機能の充実に併せて都心居住を誘導し、景観に配慮した快適で魅力と賑わいのある安全な都市空間の整備を図るため、都市基盤の整備と合わせて土地の高度利用を促進する。

イ. 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とらえつつ、三番瀬などの自然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、土地利用の転換を促進する。

また、総武本線沿線の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。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

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住宅地が形成されている。また、総武本線南側の市街地には、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。

エ. 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、地域の特性を活かした良好な景観形成を推進している。

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活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樹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として維持する。

このほか、生産緑地地区に指定された区域についても、市街化区域内の緑地を構成する重要な地区として、保全を図る。

⑤ 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、国分川沿いの低地部は、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. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

北部地区の緑地保全協定を締結している地区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

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、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。

なお、千葉県全体で平成37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20km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、総武本線をはじめとして7線が整備されているが、朝夕の混雑が著しい。

道路交通は、膨大な通過交通量及び国道14号と南北幹線道路のT字交差等による慢性的な交通渋滞により、市街地内の生活道路へ通過交通が混入し市民生活に大きな影響を及ぼしている。

また、唯一平面鉄道として供用している京成本線は、南北主要道路の円滑な交通処理の支障となっている。

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、特に東京外かく環状道路や都市計画道路3・4・18号浦安鎌ヶ谷線といった南北道路網の整備と併せ江戸川架橋の整備を進める。
- ・京成本線とこれに交差する道路との立体交差化の検討を含め、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の充実等を促進する。
- ・駐車対策の確立を図るため、既存施設の有効利用、附置義務制度の活用及び駐車場経営者への助成制度等のソフト面の対策と、一時預かり駐車場等の一般公共の用に供される駐車場を整備するハード面の対策とを公民の役割分担を図りながら総合的に進める。
- ・市街地における安全で快適な歩行者・自転車空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の確保等の推進を図る。

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

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.1km/km²(平成22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、既成市街地の商業地や業務地及び駅周辺等駐車需要の高い地区について重点的に駐車場の整備を図る。

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積極的に進める。

特に国道14号を中心に形成されている本区域の中心市街地へ過度に集中する交通の混雑緩和を図るため、国道14号や北千葉道路等の東西軸及び東京外かく環状道路、都市計画道路3・4・18号浦安鎌ヶ谷線等の南北軸の道路網整備に努め、東京外かく環状道路に接続する道路や江戸川架橋の整備を進めるとともに、市街地の一体的な整備を図るため、京成本線とこれに交差する道路との立体交差化を検討していく。

また鉄道駅については、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

京成本線とこれに交差する道路との立体交差化を検討、また、既存線については、バリアフリーに配慮した交通施設の整備を促進する。

また、北東部地域における新たな拠点の形成とともに、地域の交通拠点を担う武蔵野線新駅の設置に向けた条件整備を図る。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

駐車需要の集中が著しい駐車場整備地区（市川駅、本八幡駅、行徳駅、南行徳駅の各周辺地区）を中心に、不特定多数の一時的な駐車需要について、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。

・自転車駐車場

市内各駅広場に集中する放置自転車問題の対策を図るべく、官民協働で駐車需要に応じた自転車駐車場の整備を促進する。

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・ 橋梁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域的連絡機能強化 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路1・2・2号高速外かく環状線 都市計画道路3・1・2号東京湾岸道路市川線 都市計画道路3・1・3号外かく環状線 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 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・5・26号鬼高若宮線 都市計画道路3・4・15号本八幡駅前線 ・ 駅周辺の交通機能の向上 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・6・29号市川大洲線 都市計画道路3・4・34号新行徳駅前線 ・ 市内各拠点の連絡強化 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・4・12号北国分線 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・18号浦安鎌ヶ谷線 都市計画道路3・4・19号市川二俣線 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・30号市川菅野線 都市計画道路3・6・31号菅野若宮線 都市計画道路3・6・32号市川鬼高線 ・ 橋 梁 <ul style="list-style-type: none"> 行徳橋 (仮称) 妙典橋 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】

本区域では、上位計画である東京湾流域別下水道整備総合計画及び江戸川左岸流域下水道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水洗化の促進を図ってきた。

今後はさらに、近年頻発する局地的な豪雨や急増する老朽化施設、大規模地震などの様々な課題に対応すべく、効果的かつ効率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、これらの河川は、本区域の雨水排除の重要な役割を果している。

しかし、都市化の進展により治水安全度が低下していることから、河川改修を積極的に推進すると同時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。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の保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配置による流出抑制策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平常時の河川の水量確保に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

「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、目標年次の平成37年には曾谷・国分地区を中心に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。

また、目標年次の平成37年には市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区において、治水上の安全性を確保でき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。

b 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並びに江戸川左岸流域関連公共下水道及び、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市川幹線、松戸幹線の整備を進めるとともに江戸川左岸流域関連公共下水道の事業認可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、さらに市川幹線、松戸幹線の整備の進捗にあわせて認可区域を拡大しながら面整備を推進する。

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。

特に総合治水対策特定河川事業及び都市基盤河川改修事業で実施中の春木川や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	<ul style="list-style-type: none"> ・江戸川左岸流域下水道 <ul style="list-style-type: none"> 市川幹線、松戸幹線、江戸川幹線、印旛沼・江戸川左岸連絡幹線の管渠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 <ul style="list-style-type: none"> 大野・柏井地区、宮久保地区、北方地区、曾谷地区、国分地区、中国分地区及び原木地区の污水管渠の建設 市川南地区、高谷・田尻地区及び行徳地区の雨水管渠並びに市川南地区のポンプ場の建設 ・単独公共下水道（西浦処理区） <ul style="list-style-type: none"> 中山地区、鬼越地区の合流（一部分流）管渠の建設 ・単独公共下水道（菅野処理区） <ul style="list-style-type: none"> 真間・菅野地区の下水道施設の老朽化対策

河 川	<ul style="list-style-type: none"> ・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 国分川 ・一級河川 春木川 ・一級河川 大柏川 ・一級河川 派川大柏川 ・一級河川 高谷川
-----	---

(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。

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

都市化の動向及び人口の動態等に対応し、文化のまちとしての充実を目指して、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、ごみ処理施設の整備・拡充を図る。

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だが、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、臨海部の自然環境、利便性の高い広域交通機能などの地域特性を活かし、土地区画整理事業により多様なニーズに対応した魅力ある市街地の形成を図る。

エ. 武蔵野線沿線地区

本区域の北東部に位置する柏井町、奉免町の武蔵野線沿線地区については、武蔵野線新駅の設置を視野に、土地区画整理事業等により、地域に必要な都市機能が集積した新たな拠点の形成を図る。

②市街地整備の目標

おおむね10年以内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
土地区画整理事業等	・ 塩浜地区 ・ 武蔵野線沿線地区（事業手法検討地区）

(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樹林に代表される自然環境の中で、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、まち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 (平成47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865ha)	約34% (約1,892ha)

・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	平成22年	平成37年	平成47年
都市計画区域内人口 一人当たりの目標水準	7.5 m ² /人	10.4 m ² /人	12.4 m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 北部の台地と低地部の間に帯状に分布する斜面樹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。
- イ. 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。
- ウ. 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。
- エ. 東京外かく環状道路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. 街区公園及び近隣公園は、住区を基本単位とし人口や誘致距離を考慮して配置する。
- イ. 地区公園は、4住区を基本単位として1ヶ所ずつ配置する。
- ウ. 総合公園は、良好な自然景観を有する地域とレクリエーションネットワークの拠点となる地域に1ヶ所配置する。
- エ. 運動公園は、避難拠点としての性格を考慮し4ヶ所に分散配置する。
- オ. 広域公園は、隣接する船橋市にまたがって良好な樹林地を形成している柏井地区に配置する。

- カ. 特殊公園は、歴史的価値の高い曾谷貝塚を取り込む。
- キ. 墓園は、現在の市川市霊園を整備する。
- ク. 公園緑地等の有機的利用を高めるため、公園を相互に連絡する道路の緑化、緑道の整備に努める。

c 防災系統

- ア. 東京外かく環状道路をはじめとする都市計画道路等は、延焼遮断帯及び避難路となるよう防火性の高い樹木の植栽に努め、また避難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樹林は、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。

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樹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樹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樹林は緑地として確保し、斜面樹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地として考え、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海浜・干潟公園の整備を図る。
- 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実現のための具体的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、徒歩圏域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、区域内の住民の休息、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、日常かつ週末の運動用に供する公園として、また避難地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樹林を保全する。
- 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東京外かく環状道路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、現存する斜面樹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、斜面樹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
地区公園	小塚山公園
近隣公園	下妙典公園
都市緑地	梨風東緑地 北国分第5緑地 国府台緑地 国分川調節池緑地 梨風緑地

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。