

令和4年10月25日(火)

令和4年度 第3回 市川市都市計画審議会

議事録

1. 出席した委員の氏名

西村幸夫会長、藤井敬宏副会長、
つちや正順委員、清水みな子委員、増田好秀委員
宮本均委員、宇於崎勝也委員、松浦健治郎委員、山本俊哉委員、
後藤智香子委員、岩澤秀明委員

2. 議事日程

議案第1号 市川都市計画生産緑地地区における
特定生産緑地の指定について(諮問)

議案第2号 市川都市計画生産緑地地区の変更(市川市決定)について(付議)

報告事項第1号 市川都市計画道路の変更(市川市決定)について(報告)

報告事項第2号 市川都市計画火葬場の変更(市川市決定)について(報告)

3. 議事詳細

(次ページ以降)

令和4年度第3回都市計画審議会

日時：令和4年10月25日（火）10時00分～

場所：市川市役所 第1庁舎 第2委員会室

○事務局

それでは定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

街づくり計画課主幹の林と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

開催に先立ちまして、2点、ご案内させていただきます。

まず、新型コロナウイルス対策のご説明をさせていただきます。

期末防止、パーテーションを皆様の中に設置させていただいております。

投影した映像が見にくいことがあるかと思いますが、ご理解ください。

新型コロナウイルス対策に、ご理解とご協力のほどよろしくお願いいたします。

2点目といたしまして、マイクのご説明をさせていただきます。

皆様の席にマイク兼スピーカーがございます。発言時は、右側のボタンを押すとマイクの先が赤く光るのでその後発言してください。

スピーカーも兼ねておりマイクが赤く光っている状態ですと音が出ない為、発言終了後は再度右のボタンを押してください。

ご案内は以上となります。

ただいまより、令和4年度第3回市川市都市計画審議会を開催いたします。

まず、本日の出席委員数ですが、宮田委員、中村委員、石井委員より欠席のご連絡をいただいております。

出席予定でまだお見えになっていない委員が1名いらっしゃいます。

従いまして、現在11名の委員の方がご出席いただいておりますので、市川市都市計画審議会条例第5条第2項において、会議の開催は、委員の半数以上の出席と、定めておりますことから、会議の開催が成立しております。

また、本市では、現在、新型コロナウイルスの感染リスクを避ける観点から、会議当日の市民等の傍聴を中止とさせていただきます。

このため、市民等への会議公開は、「議事録」「会議概要」を市公式Webサイト等に速やかに掲載することとしております。

ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、本日の議題でございますが、

議案第 1 号

市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定について（諮問）

議案第 2 号

市川都市計画生産緑地地区の変更（市川市決定）について（付議）

報告事項第 1 号

市川都市計画道路の変更（市川市決定）について（報告）

報告事項第 2 号

市川都市計画火葬場の変更（市川市決定）について（報告）

の 4 件でございます。

それでは、会長、よろしく申し上げます。

○議長（西村会長）

おはようございます。

ただいまから令和 4 年度第 3 回の市川市都市計画審議会を開催したいと思います。

本日の審議会ですけれども、市川市審議会等の会議の公開に関する指針に基づきまして、公開とするということによろしいでしょうか。

はい。

ありがとうございます。

それでは公開することとしたいと思います。

続きまして議事録の署名につきまして、市川市都市計画審議会議事運営条項の第 6 条第 3 項によりまして、私の方から決めさせていただきます。

今回は、宮本委員と後藤委員にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

それでは議題に入らせていただきます。

議案第 1 号、市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定について、諮問です。

担当より説明をお願いいたします。

○公園緑地課長

公園緑地課長の小林でございます。よろしく申し上げます。

議案第 1 号 市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地地区の指定について、ご説明いたします。

資料と同じように、スクリーンがございますので、ご参照ください。

今回の諮問ですが、平成 4 年度に指定しました生産緑地の特定生産緑地の諮問は、最後になります。

まず、生産緑地と特定生産緑地の制度の概要でございますが、こちらにつきましては、前回、8月と同様になりますので、省略させていただきます。

資料2ページをお願いいたします。

本市が初めて生産緑地地区の都市計画決定をした日は平成4年11月24日であり、指定を受けた生産緑地の所有者等に対し制度等の周知を行うとともに、特定生産緑地の指定をするための手続を進めてまいりました。

「平成4年指定生産緑地の特定生産緑地への指定申請状況」につきまして、左上の表をご覧ください。

この表では、平成4年に指定された生産緑地のみを面積ベースで表示しておりまして、約91%という高い割合で特定生産緑地への指定の申請をいただいております。

なお、未申請者につきましては、全員に周知を図っておりますが、申請の意思がない旨の連絡をいただいていたたり、返信がない状況となっているのが、約9%でございます。

今回諮問させていただく生産緑地は右上の表にあります、約0.55haでございます。

既に諮問させていただきました約68.64haと合計しますと約69.19haとなりますので、平成4年指定の生産緑地のうち特定生産緑地への指定申請済みのものについて、全て諮問が完了したということでございます。

左下の参考の表では市内全体の生産緑地の指定申請状況を示しており、特定生産緑地への指定申請済の割合が約85%でございます。こちらは、平成4年の指定から、平成10年時までの申請も併せて行いましたことから、このような数値となっております。残りの約15%につきましては、平成4年よりも後に指定された生産緑地もありますので、今後指定から30年を経過するタイミングに審議会で諮問させていただく予定でございます。

続きまして、同じく資料2ページの「指定書」では、生産緑地の地区番号ごとに記載がされておりまして、位置と面積等を確認することができます。

特定生産緑地に指定する区域の位置につきましては「位置図」と「計画図」で確認することができます。

資料3ページから4ページの「位置図」につきましては、市川市を北部、中部、南部に分けて市内全体の生産緑地の位置を示しております。

5ページから6ページの「計画図」につきましては、特定生産緑地の指定状況等を示しておりまして、緑色で塗られている部分が今回諮問する区域でございます。

今回諮問させていただく、5ヶ所の現況写真につきましては、スライド上でご覧いただければと思います。

初めに5ページの「計画図1」の北部と南部それぞれに位置している「202号 稲越1

丁目 第1生産緑地地区」と「211号 稲越1丁目 第10生産緑地地区」では、枝豆等の野菜類の栽培をしております。

同じく資料5ページの「計画図2」の中央に位置している「277号 大野町1丁目 第9生産緑地地区」では、梨の栽培をしております。

次に6ページの「計画図3」の中央に位置している「422号 大野町4丁目 第13生産緑地地区」では、ナス等の野菜類の栽培をしております。

同じく資料6ページの「計画図4」の中央に位置している「312号 柏井町1丁目 第3生産緑地地区」では、梨の栽培をしております。

今回、諮問する生産緑地につきましては、特定生産緑地への指定の公示後、農地等利害関係人への通知を行ってまいります。

議案第1号 市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定について説明は以上でございます。
ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○議長（西村会長）
はいありがとうございます。
議案第1号について説明が終わりました。
それでは、質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。
いかがでしょうか。
よろしいでしょうか。
特に問題なければ、この原案通り承認するということでよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

○議長（西村会長）
はい。ありがとうございます。
それでは議案第1号は可決しました。
ありがとうございます。
それでは、続きまして議案第2号、市川都市計画生産緑地地区の変更（市川市決定）について です。

担当より説明をお願いいたします。

○公園緑地課長

同じく公園緑地課長の小林でございます。

議案第2号、市川都市計画生産緑地地区の変更（市川市決定）についてご説明させていただきます。

こちらにも制度の概要は省略させていただきたいと思っております。

スクリーンをご覧ください。

今回変更する生産緑地地区の位置につきまして、資料3ページの「位置図」では、変更対象となる生産緑地を図示しております。

同じく3ページから5ページの「計画図」につきましては、赤枠が既存の生産緑地を示し、黄色で塗りつぶした部分が今回廃止する区域、赤色で塗りつぶした部分が今回追加指定する区域を示しております。

お手元の資料1ページにお戻りください。

今回の変更内容については、法14条適用による生産緑地の廃止、生産緑地の一部に公共施設が設置されたことによる一部廃止、生産緑地の一部追加指定・再指定と地区の分割による地区の変更がございます。

それでは、変更理由ごとにご説明いたします。

まず、法14条 主たる従事者の死亡又は身体の故障による、買取りの申出に伴う生産緑地の廃止について、でございます。

今回の変更では、地区の全部廃止は9地区で面積は約1.1haでございます。

地区の一部廃止は2地区で約0.79haとなっております。

次に、生産緑地の一部に公共施設が設置されたことによる廃止でございます。

こちらは、道路整備に伴い生産緑地の一部を廃止するものであり、2地区で約0.006haとなっております。

次に、「生産緑地地区の決定・変更に関する運用方針」に該当することによる指定につきまして、写真と併せてご説明いたしますので、スライドをご参照ください。

まず、一部追加指定を行う、「237号 曾谷3丁目第2生産緑地地区」でございます。

写真の赤く塗られている部分が、追加指定される部分になります。

梨や野菜類等が栽培されており、追加指定面積は約0.05haでございます。

次に、再指定を行います「311号 柏井町1丁目第2生産緑地地区」では、栗が栽培されており、再指定面積は約0.11haでございます。

次に、一部追加指定を行う「346号 奉免町第5生産緑地地区」では、トマト等の野菜類が栽培されており、追加指定面積は約0.04haでございます。

最後に、地区の分割による地区の変更でございます。

資料3ページの「計画図1」をお願いいたします。

北部に位置しております「174号北国分4丁目第2生産緑地地区」は、法14条の適用による一部廃止に伴い、地区が上下に分断されることから、既存の生産緑地地区を分割し新たに地区を設けるものです。

新設される「436号 北国分4丁目第9生産緑地地区」の面積は約0.6haでございます。

再度、お手元の資料1ページをお願いいたします。

ご説明いたしました変更の内容を取りまとめますと、地区の全部廃止により9地区減少し、地区の分割による地区の変更に伴い1地区増加するため、市内全体の生産緑地の地区数は8地区減少し、300地区となります。

面積につきましては、地区の廃止により約1.89ha減少、生産緑地の一部に公共施設が設置されたことにより約0.006ha減少、一部追加及び再指定により約0.20ha増加となり、市内全体の生産緑地の面積では約1.69ha減少し、約85.40haとなっております。

本議案につきまして、都市計画法17条1項の規定により、令和4年9月9日から9月22日まで公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。

議案第2号 市川都市計画生産緑地地区の変更（市川市決定）について説明は以上でございます。

ご審議のほどよろしくをお願いいたします。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。議案第2号ですね。

このことに関しまして、質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

増田委員。

○増田委員

資料1の1ページでは、面積が約1.69ha減っているということですが、今現在、未申

請のものが全体で 15%があって、その人が、生産緑地に指定してくださいということになったら、これは当然増えるという流れになると思うのですが、いかがでしょうか。

○議長（西村会長）
いかがでしょうか。どうぞ。

○公園緑地課長

はい。いわゆる減少についてですが、特定生産緑地の未申請につきましては、今現在生産緑地に指定されておりますので、それが今後、特定生産緑地は未申請ですが、生産緑地は継続されることとなりますので、こちらの生産緑地地区の 1.69ha には変更ございません。

○議長（西村会長）
はい、どうぞ。

○増田委員

ありがとうございます。

説明のとおりですね。

未申請で緑地を取り消したりするから、この面積の増減というのは、増えるというより、イメージとしては減ってくるってということでしょうか。

○議長（西村会長）
どうぞ。

○公園緑地課長

はい。

未申請につきましては、今後、生産緑地の制限そのものは、継続されることとなりますが、30 年たちますと、今までは病気とか死亡とかによってしか変更の申請ができなかったものが、いつでも買い取り申し出の申請が行えることとなります。

そのようなことが生じてきますと、生産緑地がまた減ってきますので、そこでまた生産緑地地区の変更手続きを進めていくこととなります。

○議長（西村会長）
はい、ありがとうございます。

ということで特定生産緑地にならない場合には、だんだん減っていく可能性が高いと。そういう道を、所有者が選んだっていうことでした。

他、何かございますか。

はい。後藤委員お願いします。

○後藤委員

後藤です。

ご説明ありがとうございました。

一つ質問ですが、二つ目の議題の方の1ページ目で、80号と350号が、地区の一部に公共施設が設置されたことにより廃止ということですが、この公共施設というのは、具体的に道路という理解でよろしいでしょうか。

○議長（西村会長）

どうぞ、はい。

○公園緑地課長

公共施設につきましては、「まごころ道路」という、すれ違いができない狭い道を、一部道路を拡幅してすれ違いができるようにする、そのような市の制度があるのですが、それが2か所ありましたことから、面積が減ったこととなります。

以上です。

○後藤委員

わかりました。

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

他どうでしょうか。

あと、私のほうから質問ですが、再指定っていうのがありますよね。

あまりない事例だと思うのですが、これは1回廃止して、また指定の手が上がったとそういうことなのでしょうか。

どうぞ。

○公園緑地課長

はい。

再指定ございますが、その通りでございます。一度廃止したものを、耕作が行える状況

に変更になったことから、再指定の申請がありまして、再指定したものでございます。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

他何かありますでしょうか。

よろしいですか。

それでは他になければこの原案通りに承認するというところでよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

それでは第2号を可決しました。

続きまして報告事項第1号、市川都市計画道路の変更（市川市決定）について、報告であります。

担当よりご説明をお願いしたいと思います。

○交通計画課長

道路交通部、交通計画課長の西倉和弘でございます。

市川都市計画道路の変更について、ご説明いたします。

この案件は、今年度5月、第1回都市計画審議会にてご報告いたしましたが、その後、7月に案の概要の縦覧と公述の申し出の受付を行ったことから、その結果と今後の都市計画決定のスケジュールについてご報告するものでございます。

この図は、計画の廃止を予定している区間でございます。上側は、都市計画道路3・6・30号市川菅野線で、起点位置を変更し、延長を短縮するものでございます。

下側は、3・4・22号二俣二俣新町線で、終点位置を変更し、延長を短縮するほか、名称変更等を行うものでございます。

都市計画道路の見直し作業の経過でございます。

本市では、外環道路などが供用開始するのを待ち、令和2年度に見直し作業に着手いたしました。

令和3年度は、8月に見直しの方針案を報告させていただき、11月から12月にかけて、Web説明会と、パブリックコメントを実施し、2月に見直しの方針を決定いたしました。本年度は、都市計画の変更手続きに着手し、5月に審議会に報告後、7月に案の概要の縦覧と公述の申し出の受付を行いました。

市川市の都市計画道路の状況でございます。

42路線約120kmが計画されておりますが、整備済み延長は約6割という状況でございます。都市計画決定から20年以上たって、全線未整備の路線が、6路線ございます。

市全体の都市計画道路はスライドの絵のようになっております。

令和2年度に行いました、「都市計画道路見直し作業」の手順でございます。

この作業は、県ガイドラインによる検討手順に沿って行いました。市内、全都市計画道路を対象に、段階を経て検討対象を絞っていきます。

4つの段階を経て、本市では、2つの区間について廃止するという方針案を策定しました。

今回、廃止の変更を行う、3・4・22号の国道357号から南側約180m区間についての、見直し作業における評価をまとめたものでございます。

この路線は、市の東南部に位置し、JR武蔵野線と平行する形で南北に伸びる、全延長約1.2キロメートルの都市計画道路でございます。

対象の区間につきましては、都市計画道路としての必要性・機能が見られず、かつ、当初の都市計画決定の目的は達成されており、また、廃止をしても、周辺道路の混雑度の悪化は見られませんでした。

次は、同じく廃止の変更を行う、3・6・30号の国道14号から県道市川松戸線間約70m区間についての見直し作業における評価をまとめたものでございます。

この路線は、市の中部において、市川橋付近の国道14号と八幡中央通りとを東西方向に結ぶ、全延長約2.8キロメートルの都市計画道路でございます。

対象の区間につきましては、都市計画道路としての必要性・機能が見られず、かつ、機能代替可能な路線がありました。

また、周辺道路の混雑度に、廃止による大きな影響は見られませんでした。

以上の2区間を廃止する見直しの方針案について行ったパブリックコメントでは、1名から4件の意見提出がありましたが、方針案の変更につながるご意見ではありませんでした。

変更の計画書案でございます。

上段は、現在の二俣二俣新町線でございます。終点位置が二俣に変更となることから、名称を二俣線に変更いたします。延長は 990m となります。

下段は、市川菅野線でございます。延長が 2680m となります。

こちらは、起点地名は変更となりません。

いずれの路線も、これまで車線数が決定されていなかったことから、今回 2 車線と決定を行います。

計画図面等は本編の資料をご参照いただければと思います。

都市計画の案の概要につきまして、本年 7 月 12 日から 15 日間、縦覧と公述の申し出の受付を行いました。

その結果、1 名の縦覧者がありましたが、公述の申し出はなく、公聴会は開催されませんでした。こうしたことから、案の概要のとおり都市計画の案といたしました。

今後の予定でございますが、案の縦覧・意見書受付を、12 月に実施した後、2 月に付議を行い、3 月に決定告示をいたしたいと考えております。

ご説明は、以上です。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。

それではこの報告事項第 1 号につきまして、質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

よろしいでしょうか。

私の方から一つ、この見直しのタイミングは、外環道路ができて、市内の交通量の変化が見通せるようになってきたところで、行われたということですね。

今回の経過では、非常に詳細な部分の見直しにとどまっているわけですが、今後の長期的な都市計画道路、まだ全線未整備の路線が結構ある、それはまさに住宅地の中を作るような路線があるわけですが、こういうものが、今後の都市の人口が増えない、そしてまた通過交通量が幹線に移るという中で、どんな見通しであるのか、ということに関して、何か調査の中でわかってこられたようなことがあるのかということをやっと聞きたいと思うのですが。

といたしますのは、都市計画道路はもちろん 100 年の計なので、軽々に変更することは、やるべきではないと思うわけですが、同時に、都市計画道路がかかっていると、建築の

制限がかかるわけですので、長期間に不要になってしまうような道路に、不要になった後に長期間規制がかかっているということは、補償問題にも関わる、現実にもそういう損害賠償の裁判も起こったりもしているわけですね。

ですから、この道路が必要なのだと、今はできないにしても必要だということが、やっぱり調査の中で、確認されているってということがやっぱり必要だと思います。

もちろん今回の調査の中では、そういうことがあったので、こういう結論になっていると思うのですが、長期で見たときに、どういうふうな感触を持っていらっしゃるか、また、そういう目でご覧になったわけじゃないと思うのですが、そういうことに関して、今回の調査で感じられたようなことがありましたら、少しお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○交通計画課長

今回の見直しについても、これまでかなり時間を割いてやってきていて、外環道路や大きな幹線道路ができる段階まで状況見て、という形でやってきてますが、今後また北千葉道路ですとか、そういったものの整備が今後進んでいく中で、あとはまた人口の増加とかですね、あとはそのパーソントリップ、そういったものを見ながら、その状況に応じたタイミングでやっていくべき、検討すべきなのではないかと思っております。

○議長（西村会長）

はい。

今はその時期ではないと。また、今回はその適切に調査をやられたってことですね。ありがとうございます。

はい、どうぞ。

○藤井副会長

今の件ですが、道路とか交通が私の専門の分野なので、少しコメントさせていただきます。

千葉全体を見てみると、市川、船橋それから松戸、柏ぐらいまでのところは、今、総合計画とかそういったものを立案している状況の中で、10年、20年先の人口減少といったところがまだ伸びていく中で若干、将来的に少し下がる。ただそのあと激減する状況には至っていないのですね。

ただし、それ以外の南部のところは激減していく。

そういったところで、都市計画道路をどこまで整備するか、そういったところの見直しが今、千葉県の南部のほうを中心に動き出しています。

そういった中で、市川市にとってどうかと言ったときに、今、私も市川市で総合計画に関わっていますが、人口の動態についても、まだ人口の伸びていく状況があるという中

で、道路ができたこと、すなわち外環ができて、あと都市計画道路が一本できたことによって、市内の交通の渋滞緩和、これが一気に進んでいるんですね。

そういったところを市民の方が、今まで道路は整備することが悪ではないかと言われていたような、社会的な通念として示されることもあったのですが、市川市にとっては、通過交通型の流れが非常に大きかったために、市民生活が圧迫されてきた、そういった時に、都市計画道路をきちんとつくること、ネットワークとして機能することが、自分たちの生活の元気に繋がるということで、そういったところがきちんと機能し始めてきています。

そういった中で今回、全体の道路ネットワークの見直しということをかけて、本来維持すべきところ、作らなければいけないところ、まだ線引きでも6割しかできていない。これはどちらかというと低いほうであり、県全体で見ると中間ぐらい位置付けなのですが、人口が増えていく過程の中で、まだ整備が必要な自治体さんだろうなと思っていましたので、そういった中で、機能不全を起こしていたところ、線を引いたとしても実質的に機能してないところを短くする、それから、その運用方法で改善できる箇所はということで、将来的な長い時間軸の中で必要か不要かといったところを見ると、かなり盲腸部分のようなところをカットしていったということになります。

これから、先ほどお話のあった北千葉道路ができた時に、幹線の交通軸ができた時に、市内の中の都市計画道路を今度はプライオリティーという形でどこを優先的に整備していくかといったところの検討をした上で、その次の段階として、不要な路線といったものが生じるのかどうか、検討を進めていくのが一番近いのではないかというふうに考えております。以上です。

○議長（西村会長）

どうもありがとうございます。

大変詳細に説明していただきました。

何か他にご意見、よろしいでしょうか。

それではこの議論をここまでにして、この後また最終的な付議があるということで、引き続きやりたいと思います。

どうもありがとうございました。

それでは続きまして報告事項第2号、市川都市計画火葬場の変更、市川市決定についての報告です。初めての案件になります。

担当よりご説明をお願いしたいと思います。

○保健医療課新斎場建設担当室長

保健医療課新斎場建設担当室の達と申します。

よろしく願いいたします。

それでは報告事項第2号、市川都市計画火葬場の変更について現斎場の状況や、都市計画変更の概要についてご説明します。

それではスクリーンまたは今お配りしましたこちらの方をご覧ください。

今回は都市計画の変更になりますので、現在の都市計画の内容からご説明します。

現都市計画の内容になります。

現火葬場は、昭和52年10月13日に都市計画決定されており、その位置は大野町4丁目、面積は1.1ヘクタールとなります。

次に位置になります。

市川市斎場は、本市の北東部に位置し、茶色の線で囲まれた場所になっております。

計画地の北側及び東側は市川市霊園、南側は民間の霊園、西側は市川市道を挟んで遊戯施設になっております。

区域区分は、市街化調整区域で建蔽率は50%、容積率は100%となります。

隣接する市川市霊園は斎場北側の三角形の土地を除いて風致地区に指定されています。

また、市街化区域からは約670m離れた場所に位置しています。

現斎場の写真になります。

敷地の北側には火葬棟、渡り廊下をはさんで待合棟、式場棟となっています。

南側の式場棟と火葬棟は室内で繋がっておらず、告別式が終わって火葬棟に向かうには屋外を利用せざるを得ないことや待合棟から火葬棟までの移動距離が長いことから、特に高齢者にとっては不便だとのご意見をいただいております。

また、事業区域内には、南北に敷地を分断するように水路が流れており、蛍の餌となる巻貝の生息が確認されています。

本市景観審議会では、この水路について、水と緑が周辺環境にも調和していることから、このまま残すべきとのご意見をいただいております。斎場再整備基本計画でも残す計画としております。

次に、既存施設の概要になります。

既存建築物は昭和55年の開設から40年が経過しております。

建築面積は約3600平方メートル、延床面積は約4200平方メートル。

火葬炉数が10基となっており、令和3年度は年間約4000体の火葬を行っております。

次に付近建築物の状況になります。

斎場の敷地境界から約500メートル範囲の建築物の状況になります。

円の中心の赤いハッチング箇所が斎場になります。住居系施設がオレンジ色、文教公共

施設が黄緑色、商業系施設がピンク色、倉庫・工業系施設が紫色、農業系施設が茶色となります。

斎場敷地境界線から住居系施設までは、約 200 メートル離れており、「市川市墓園等の経営の許可等に関する条例」の規定による 100 メートル以上の基準を満たしています。

次に、上位計画になります。

都市計画区域マスタープランでは、長期的な展望に立ち、整備を図る施設となっております。

本市の公共施設個別計画でも斎場は必要な面積を確保して建て替える施設に位置付けられています。

また、斎場再整備基本方針では、

- ・水と緑に囲まれた都市の中の静寂な空間の創造
- ・心穏やかに故人を送るための空間の創造
- ・誰もが、落ち着いて利用できる施設づくり
- ・環境に配慮した施設づくり
- ・災害時にも稼働可能な施設づくり の5つのコンセプトを設定しています。

次に、変更理由になります。

本市の斎場は、昭和 55 年の開設から 40 年が経過しております。

施設は老朽化が進んでおり、バリアフリー化や大規模な災害への備えなどから再整備が必要になっています。

また、本市でも高齢化に伴う死亡者数が急速に増加すると見込まれており、火葬需要の増加や近年の葬祭ニーズの変化への対応が求められています。

このことから、火葬機能を強化した新たな施設へと更新し、併せて必要な駐車場、緑地を確保した火葬場とするため、当該区域を変更するものです。

現斎場の施設内の写真になります。

左側が火葬棟の内部になります。建物の老朽化で、一部が雨漏りをしております。

右側が待合棟のトイレになります。バリアフリー化にも対応しておりません。

また、近年の斎場では、授乳室やキッズルームが設置されておりますが、現斎場にはございません。

こちらが年間死亡者数の推移になります。

死亡者数は今後急速に増加し、約 10 年後には 6000 人。令和 42 年のピーク時には、約 6600 人と試算されております。

次に、変更の概要についてです。

新旧対象表をご覧ください。

黒線内が現都市計画の範囲、赤線内が新たに拡大する範囲となります。東側の細長い赤線内は旧赤道、現在は法定外公共物として道路部署が所管しておりますが、道の機能を有しないため、斎場への所管換えを進めています。

拡大する面積は、約 0.95 ヘクタールとなっており、全体の面積は約 2.05 ヘクタールとなります。

土地の所有は、拡大する範囲を含めて、全て市川市になっています。

斎場の航空写真になります。

現在駐車場として利用されている場所が拡大する範囲となります。

東側の法定外公共物は、敷地の一部として利用されており、斎場の北側から市川市霊園に通り返ける道の形態もありません。

次に、今後の予定についてです。

都市計画決定のスケジュールになります。

今回の審議会で報告の後、11月中旬より原案の縦覧を行い、その結果などを令和5年2月の審議会で中間報告する予定です。

最終的には、令和5年7月の審議会に付議し、9月の決定を予定しています。

最後に参考ではございますが、斎場再整備基本計画で策定した土地利用計画図になります。

斎場の再整備は現斎場を稼働させながら、現在の敷地内での建て替えを行う計画となっています。

基本計画では、火葬・待合棟と式場棟を敷地の東側に設置することとなっています。北側が「式場棟」、その南側が「火葬・待合棟」となっており、式場棟と火葬・待合棟は室内で行来ができるようになります。

緑色が緑地、灰色でマス目の入っている箇所が駐車場となります。

千葉県の供給処理施設の都市計画に関する手引きでは、建物面積の施設率が25%、駐車場面積が25%、緑地面積は40%となっています。

現在の搬入路は南門からであり、出口は西門となっています。

なお、新たな斎場については、設計・施工・管理運営を一括で発注するDBO方式とすることが決定しています。

今後、事業者を募集し、提案を受け、事業者が決定するため、土地利用計画図の建物形状などが変更になることがあるため、参考としてください。

説明は以上です。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。

報告事項第2号の説明終わりました。

それではこの件に関しまして質疑のある方は挙手を願いたいと思います。

松浦委員。

○松浦委員

確認ですけれども、敷地を拡大させるということだと思いますが、現状、斎場の駐車場として使っているように見えたのですが、現状どういう形で利用されているのでしょうか。

○保健医療課新斎場建設担当室長

現状も駐車場として利用されております。

○松浦委員

それは斎場の駐車場として使われているのでしょうか。

○保健医療課新斎場建設担当室長

はい、斎場の駐車場として使われています。

今回、火葬需要がこれから増加するということで、今の敷地面積では足りないため拡大となります。その土地の所有も市川市になっております。

○松浦委員

現状、敷地が狭くて、それを拡大させて、そこを新しく駐車場で使うということではなくて、現状、斎場の駐車場とされているわけですか。

実質的には面積が変わらない、現状と変わらないということでしょうか。

○保健医療課新斎場建設担当室長

はい。実質的な利用としては変わらず、今まで変更の手続きを踏まずに利用されてきました。

○松浦委員

わかりました。

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

多分説明質問の趣旨は、火葬需要が伸びていて、足りないと言っているのに、変わらないっていう答えだと、どこが改善されたのかわからないということだと思いますけど。どうぞ、その点について。

○保健医療課新斎場建設担当室長

説明が足りず、申し訳ございません。

もともとの駐車場の状況ですが、昭和 52 年、当時の都市計画決定時には、修景遊戯施設予定地で、区域から除外されておりました。

なぜかと申しますと、こちらの供給施設につきましては、周辺への影響が大きいということで、地域貢献施設として利用する予定だったということでしたが、現状といたしましては、修景施設の整備は行われず、今まで、現斎場の駐車場として利用されてきた事実がございます。

○議長（西村会長）

いや、よろしいですか。

多分ご質問の趣旨は、駐車場が駐車場となるだけだったら、延べ床面積があんまり変わらないように見えるので、何か増強したことになっているのかと。火葬施設として。今でも現実、何日待ちという感じで火葬を待っておられるような状況なわけですよ。それが改善されるのか、面積はあまり変わらなくて。という質問だと思うのですが、その点をどうなのでしょう。建物側の質問です。

○保健医療課新斎場建設担当室長

今後、将来最大で 6600 人に死亡者数が増えて、火葬需要が増すというところで、それに対応するために、炉の数が、今の計画では 10 基から 12 基に増やすような計画で進めております。

それに伴って、今の平屋から二階建てに変わり、建物の規模的なものは今よりもかなり大きくなります。

約 5,000 平方メートルというところになり、県の基準では施設率が 25%という形になっておりますので、逆算しますと、2 万平方メートルが必要になるという計算になります。

○議長（西村会長）

県のルールに合わせるにはこの面積を敷地面積に入れないと、計算が合わなくなると。はい、わかりました。

しかしポイントは変わらないけれども、延床は変わるってことですね。

○保健医療課新斎場建設担当室長
はい。

○議長（西村会長）
ありがとうございます。
他何かございますか。
はいどうぞ。増田委員。

○増田委員
2点間こうと思っているのですが、1点目から。
火葬場自体は稼働しながら工事していくということで、イメージとしてはこの図で、火葬棟と待合室とかは壊してしまっていて、稼働していくと思うのですが、代わりに待合室みないたものはプレハブのようなものを用意するのですか。どのような計画となっているのかと。

○議長（西村会長）
どうぞ。

○保健医療課新斎場建設担当室長
既存の火葬棟をずっと使うということで、第一段階といたしましては、既存の待合棟と式場棟を解体します。その中で、今回区域として入れる駐車場の部分に、仮設の待合棟と式場棟を建設する予定にしております。

○議長（西村会長）
どうぞ。

○増田委員
イメージとしては、駐車場に仮設を作って、新しいのを作って、お役御免になったら、その仮設は壊してしまう。

○保健医療課新斎場建設担当室長
はい。

○増田委員
2点目、いいですか。
既存水路、素敵なものに残してくっというイメージですが、水路自体があることで、今までデメリットというのはありましたか。雨が降ったときにあふれてしまった、など。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○保健医療課新斎場建設担当室長

はい。

こちらの水路につきましては、大雨の時に溢れたとか、そういった事例は聞いている限りではございませんので、デメリットはないと考えております。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

はいどうぞ、宇於崎委員。

○宇於崎委員

都市計画の話じゃないのかもしれないですけども、建築物が今、一部2階で、これから2階になっていくと、周りから見えやすくなる。

そうするとですね、やっぱり火葬場が見えるとあんまりよろしくないという話が出てきて、高木などで緑豊かにして見えないようにしましょうとか、そういう話がよく出てくる。

そこで、その辺の計画がどうなっているか、教えてください。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○保健医療課新斎場建設担当室長

先生がおっしゃる通り、周辺の方から、やはり見えないような形で、まず配慮といたしましては、道路側に遊戯施設がございますので、そちら側から見えない、一番東側のところに今回設置したというところと、先ほど写真にもありましたように、前面にヒマラヤスギが立っておりますので、十分な目隠しができるというところで周辺から見えない施設、なおかつ、これからの建築の中で、もう昔ながらの煙突がドーンというようなことはないので、周辺環境にマッチするような、あまり斎場斎場らしくないようなものを、進めていく予定でございます。

○宇於崎委員

ついでになんですけど、先ほど基本計画ができていて、これから業者に一括発注をするって話になっていましたが、その基本計画の中に今おっしゃったことがきちんと盛り込まれていて、業者選定の際には、そういうことを満たさなければ、受注はできないというようなことは、きちんとしていくってことですよ。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○保健医療課新斎場建設担当室長

基本計画にも当然、その辺の配置への配慮が明記されております。なおかつ、これから一括発注に当たり、アドバイザー業務を委託する予定にしております。

その中でもそういった周辺への配慮というのは盛り込んで、手続きを進めていきたいと考えております。

○宇於崎委員

分かりました。ありがとうございます。

○議長（西村会長）

他にいかがでしょうか。

今の宇於崎委員の関連なのですが、景観上の配慮、これは都市計画審議会としては、所轄外かもしれませんが、こちらには景観審議会という別の審議会があって、そこ、例えばこのDBOでやられるということで、1回決めてしまとなかなか、変更がしにくいわけなので、決める段階できちんと景観上のシミュレーション、検討をやっていただく必要があると思うのですが、その辺の、その景観審議会や外部的な景観上の配慮の仕組みみたいなものは、どのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○保健医療課新斎場建設担当室長

一度、景観審議会に諮ったのですが、今後、業者が決まりますと、設計の途中の段階で、景観審議会に再度諮ることになっております。

その中で、できることできないことは出てしまうとは思いますが、周辺環境に配慮したものにしたいと考えております。

○議長（西村会長）

ぜひ、手戻りができる段階で諮っていただく必要があると思いますので、そのタイミングでぜひ工夫していただきたいと思います。

他何かありますでしょうか。

よろしいですか。

先ほどのお話だと、この件に関してもう一度中間の報告があって、そして最終的な付議があるということなので、都市計画決定の変更に関しても、最終的にあと2回、議論ができるタイミングがあるということですね。

それでは、ほかによろしければ、本日の予定内容は以上となっています。
事務局より連絡等お願いしたいと思います。

○事務局

次回の都市計画審議会の日程でございますが、令和5年1月26日木曜日午前10時から
の開催を予定しております。

よろしく願いいたします。

事務局から以上でございます。

○議長（西村会長）

来年の1月26日の午前10時からということですので、よろしく願いしたいと思います。
す。

それでは他になければ、これで第4回都市計画審議会を閉会したいと思います。

どうもありがとうございました。

【午前10時30分閉会】