

令和5年7月11日(火)
午前10時00分～午前11時45分

令和5年度 第1回 市川市都市計画審議会

議事録

1. 出席委員

西村幸夫会長、藤井敬宏副会長、
富家薫委員、国松ひろき委員、細田伸一委員、青山ひろかず委員、
宮本均委員、宇於崎勝也委員、山本俊哉委員、後藤智香子委員、
徳留頭二委員、中村宏委員、岩澤秀明委員、石井利和委員

2. 議事日程

議案第1号 市川都市計画火葬場の変更(市川市決定)
について(付議) **【可決】**

報告事項第1号 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業について(報告)

報告事項第2号 市川都市計画マスタープランの改定について(報告)

3. 議事詳細

(次ページ以降)

令和5年度第1回都市計画審議会

日時：令和5年7月11日（火）10時00分～

場所：第2庁舎4階 大会議室1・2

○事務局（街づくり計画課 主幹）

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。

開催に先立ちまして、市川市都市計画審議会条例第3条第1項第1号、議会の推薦した議員について改選がございましたので、委嘱辞令の交付式を行わせていただきます。

早速ではございますが、街づくり部 部長の小塚より委嘱辞令を交付させていただきます。委員の皆様におかれましては自席でお待ちいただき、名前を呼びましたら、その場でご起立ください。

はじめに、宮本 均 様。青山 ひろかず 様。細田 伸一 様。国松 ひろき 様。まだみえられておりませんが、冨家 薫 様も委嘱予定でございます。

以上で委嘱辞令交付式を終わりとさせていただきます。

引き続き、今年度最初の開催となりますので、学識経験者及び市民・関係行政機関職員の委員の方々をご紹介させていただきます。

当審議会の会長であります

國學院大學 教授 西村 幸夫会長でございます。

当審議会の副会長であります日本大学理工学部 特任教授 藤井 敬宏副会長でございます。

日本大学 教授 宇於崎 勝也委員でございます。

明治大学 教授 山本 俊哉委員でございます。

東京都市大学 准教授 後藤 智香子委員でございます。

千葉県葛南土木事務所長 徳留 顕二委員でございます。

市川市農業協同組合 常務理事 中村 宏委員でございます。

一般社団法人市川市医師会理事 岩澤 秀明委員でございます。

市川市農業委員会会長職務代理者 石井 利和委員でございます。

引き続き、本日欠席しております委員の方のご紹介をさせていただきます。

千葉大学 准教授 松浦 健治郎委員でございます。

それではここで、小塚部長よりご挨拶を申し上げます。

【小塚部長挨拶】

ありがとうございました。

本日の出席委員数ですが、先ほどご案内しましたとおり、松浦委員より『欠席』のご連絡をいただいております。

従いまして、現在、13名の委員の方がご出席いただいております。

「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、本日の会議は、定足数に達しております。

また、本日の審議会につきましては、傍聴希望の方が複数名いらっしゃいます。

本日の議題でございますが、議案第1号 市川都市計画火葬場の変更（市川市決定）について（付議）。報告事項第1号 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業について（報告）。報告事項第2号 市川都市計画マスタープランの改定について（報告）。の3件でございます。

それでは会長よろしく願いいたします。

○議長（西村会長）

それでは、令和5年度第1回市川市都市計画審議会を開催いたします。

本日の審議会でございますが、個人情報等の非公開情報が含まれないことから市川市審議会等の会議の公開に関する指針第6条に基づきまして、公開とすることによろしいでしょうか。

【異議なしの声】

それでは、公開することといたします。では、傍聴希望の方を入れて下さい。

○事務局

傍聴の方へお伝えいたします。整理券に記載された遵守事項をお守りいただきますようお願いいたします。

○議長（西村会長）

続きまして、議事録の署名人について、市川市都市計画審議会議事運営要綱の第6条第3項によりまして指名させていただきます。

今回は、細田委員 と 徳留委員 をお願いいたします。よろしく願いいたします。

それでは、議題に入らせていただきます。

議案第 1 号、市川都市計画火葬場の変更（市川市決定）について（付議）について、担当より説明をお願いします。

○斎場建設課主幹

それでは、議案第 1 号、市川都市計画火葬場の変更についてご説明いたします。令和 2 年 5 月、令和 5 年 1 月と過去に該当審議会にご報告をさせていただきました。

今回最後の付議となりますので、今一度説明させていただきます。過去 2 回のご報告内容と重複する部分もございますが、ご容赦くださいますようお願いいたします。それではスクリーンをご覧ください。

まず、現在の都市計画の内容からご説明します。お手元の紙資料では、A3 資料の 1 枚目、左上から始まります。

1、現都市計画の内容です。現火葬場の位置は昭和 52 年 10 月 3 日に都市計画決定されております。都市計画の決定内容は、名称、位置及び面積となり、それぞれ市川斎場、大野町 4 丁目、約 1.1 ヘクタールとなります。以降、施設を斎場と呼ばさせていただきます。

次に 2、具体の位置です。現斎場は、本市の北東部に位置し、赤色の線で囲まれた場所になっており、このたび、現地建て替えを計画しております。

その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 パーセント、容積率は 100 パーセントとなっております。隣接する市川市霊園は、斎場の北側に隣接する一部の土地を除いて風致地区に指定されております。また市街化区域から約 670 メートル離れた場所に位置しております。

次に、3 既存施設概要です。現斎場は昭和 55 年に開設され 40 年以上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 基であり、令和 4 年度の火葬件数は約 4000 体となっております。

施設の現況は 6 変更理由にてお示しいたします。

次に、4 付近建築物の状況です。中心の赤いハッチング箇所が再整備事業の計画地です。この図は、千葉県の供給処理施設の都市計画に関する手引きの作成要領に沿って、その敷地境界から半径 500 メートル範囲の建築物の状況を示したものです。

住居系施設がオレンジ、文教公共施設が黄緑、商業系施設がピンク、倉庫・工業系施設が紫、農業系施設が茶色となっております。

計画地から最も近い住居系施設は西側にありますが、計画地の敷地境界から約 200 メートル離れており、市川市墓地等の経営の許可等に関する条例第 12 条、火葬場の環境基準で定める、住居等の用に供する敷地から 100 メートル以上離さなければならないという基準をクリアしております。

5、上位計画です。(1)、市川市公共施設等総合管理計画の個別計画において、斎場は必要な面積を確保して建て替える施設とされ、計画的な建て替えを行うことで、施設の安全性向上を図ることとなっております。

(2)、令和2年3月に作成した、市川市斎場再整備基本方針では、斎場という施設の特性や計画地の環境などを踏まえ、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、災害時にも稼動可能な施設づくり、以上の五つの点を再整備のコンセプトとしております。

次に、6、変更理由です。お手元の資料ではA3資料の2枚目となります。

繰り返しになりますが現斎場は、昭和55年の開設から40年以上が経過しております。施設は老朽化が進行しており、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更新し、あわせて必要な駐車場、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。

斎場の現況、まずは施設の内部です。老朽化が進んでおり、バリアフリー化に対応できていない状況があります。また、最近整備された他の斎場には、授乳室やキッズルームも設置されておりますが、本市の斎場にはございません。

続いて敷地の状況です。中央の写真をご覧ください。こちらは敷地の南側から斎場を見た写真となっております。北から火葬棟、待合棟、式場棟と並んでおりますが、建物間の距離が長く、特に待合棟と式場棟の移動は、屋外の渡り廊下を通ることになり、利用者にとってはとても不便な状況です。敷地内には南北に水路が流れており、蛍のえさとなる巻貝の生息が確認されております。

本市の景観審議会では、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。令和4年8月に策定した、市川市斎場再整備基本計画でもこのまま残す計画としております。

こちらが年間死亡者数の推移で、国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口、平成30年推計をもとに算出したものです。

本市における死亡者数は今後急速に増加し、10年後には年間で6000人台に達し、その後緩やかに増加傾向をたどり、令和42年頃にピークを迎え、年間で6634人と試算されております。

次に7.変更の概要です。今回提出させていただきました議案は、今後の死亡者数増加に対応できる斎場として整備するにあたり、必要な処理能力、施設規模に見合った敷地面積へと拡大するものです。

必要な面積は現在の約1.1ヘクタールから、赤い線で囲まれた2ヶ所を加え、約2.05ヘクタールとなります。西側の赤線内は、主に駐車場や水路となっております。東側の細長い

赤線内は、旧赤道の法定外公共物でどちらも市の所有物となっております。今回の再整備を機に、火葬場の敷地として決定し、千葉県の供給処理施設の都市計画に関する手引きの施設率、概ね 25 パーセントなどを満たすかたちにしたいと考えております。

こちらは令和 4 年 8 月に策定した、市川市斎場再整備基本計画の土地利用計画図案です。

斎場再整備の基本計画では、火葬・待合棟と式場棟を敷地の東側に設置することとしています。北側が式場棟、その南側が、火葬・待合棟となっており、現斎場とは、逆の位置取りとなっておりますが、式場棟と火葬待合棟は室内で行き来ができるようになっております。緑色が緑地、灰色でマス目が入っている箇所が駐車場となります。現在の搬入は南門からであり、出口は西門となっております。

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 D B O 方式とすることが決定しております。今後、事業者を募集し提案を受け、事業者が決定するため、この図の建物の形状などは変更になる可能性があります。

また、基本計画においては、火葬炉数の増、必要諸室の整理などにより、1 日当たりの火葬件数を現状の 1 日当たり最大 15 体から、平常時でも 23 体、友引の翌日など、火葬が集中するケースでも 28 体まで対応可能としております。この点も事業者から提案を得ていきたいと考えております。

こちらは現地建て替えのイメージ図です。火葬を止めることはできませんので、仮設建築物を利用して運営を続けながら、現施設を解体し、新しい施設を整備することとなります。こちらの手順も 1 例であり、今後変更となる可能性がございます。

続いて、8、経過と変更案の縦覧等の結果についてです。

前回の報告の後、本年 3 月に都市計画案の縦覧と意見書の募集を行いました。縦覧者意見者、ともに提出はありませんでした。

最後に、今後の予定についてです。

今回の審議会で、本件のご承認をいただけましたら、8 月に千葉県との協議の上、9 月に決定、告示と進んでいきたいと考えております。

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した。

それではこの件に関して質疑のある方はいますでしょうか。

すでに 2 回ほど、事前に話しておりますので、理解されているということでもよろしいでしょうか。それではご意見がないようなので承認するというのもよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

それでは議案第1号は可決されました。

続きまして、報告事項第1号といたしまして、

本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業について（報告）担当より説明をお願いします。

○街づくり整備課長

今回報告させていただく事項は、本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業についてでございます。1回目のご報告となります。

都市計画決定としましては、「市街地再開発事業」、「高度利用地区」、そして「地区計画」となります。

それでは右上に「都市計画審議会資料 報告事項第1号」とある、A3横の資料に沿って説明させていただきます。

左上、1. 本八幡駅北口駅前地区の概況でございます。

まず、地区名は、本八幡駅北口駅前地区、所在地は、市川市八幡2丁目地内であり、JR総武線本八幡駅を北側に出て、パティオビルや一番街のある区域でございます。区域面積は、約1.1ヘクタール、本地区の現状での都市計画等の指定状況としては、用途地域は商業地域、容積率は600パーセント、建蔽率は80パーセント、また防火地域に指定されております。その他に駐車場整備地区にも指定されております。

中段、2. 本地区の現況と魅力、課題でございます。

現況として、南側にJR総武線本八幡駅、北側には国道14号と中央通りが交わる本八幡駅前交差点、スクランブル交差点が存在いたします。

地区周辺は市川市における商業の中心地となっており、パティオビルや一番街等がございます。また、区域の北には葛飾八幡宮や市役所第一庁舎があり、人々の往来も多く、様々な催事が開催されています。

次に課題でございます。まず地区内の建物の老朽化があげられます。右側に平面図を載せておりますが、既存建物の多くが1980年代までに建てられたものとなっている状況でございます。

また、駐車場や駐輪場など低未利用地が存在いたします。平面図では水色ハッチで示しておりますが、低未利用地が15パーセント程度存在します。

そして、地区内や周囲は歩道空間が狭く、歩行者のための空間やオープンスペースが不足していることや、地区内の車道も少ない状況であるため、歩行者と自転車、あるいは自動車の動線が交錯している状況でございます。下段に現況の地区の写真を数枚載せております。

次に右上、3. 経緯と上位計画でございます。

経緯としては、平成28年3月に「都市再開発の方針」が見直されたことや、同時期に本八幡A地区の再開発事業が完了する時期でもあったために、地元において再開発に対する機運が高まっており、平成29、30年頃から、地元による再開発の勉強会が実施されてお

りました。

その後、協力業者も参加し、令和元年6月には検討会が設立され、本地区だけでなく本地区の東側の地区も含めて検討を進めておりました。

令和3年2月に区域がまとまり、同3月に準備組合が設立されました。

現在、準備組合の加入率は、約50名の地権者のうち約80パーセントが加入しており、合意率は人数で約87.5パーセント、面積で約90パーセントと高い状況でございます。

また、資料には記載はしていませんが、今年3月に準備組合が主体となった住民説明会が2回開催され、地区内および周辺住民が、2日で160名程度参加、出席されました。この地区の再開発に対する大きな反対等はありませんでした。

本地区の上位計画の位置づけとしましては、総合計画や都市計画マスタープラン、都市再開発の方針等においても、「商業業務施設の充実と都心居住の推進」、「賑わいのある交流ゾーン」、「快適・活力ある住環境の整備」、「安心で安全な住環境の形成」等、商業や住居についての都市機能の向上を図る地区として位置づけられております。

それらを踏まえまして、4. 再開発の意義と整備方針でございます。

まず、「意義」でございます。都市基盤の整備、あるいはゆとりある歩行者空間の創出、あるいは土地の集約及び共同化としております。

「整備方針」として4つ掲げています。1. 駅前にふさわしい街区再編と基盤整備。2. 周辺市街地との連携や回遊性を高める歩行者ネットワークの整備。3. オープンスペースと緑のプロムナードによる地域の新たな魅力の創出。4. 商店街のにぎわいや葛飾八幡宮の参道を活かした街並み形成。

これらの方針を満足するために右側に整備方針平面図を載せておりますが、例えば東側の市道の整備、あるいは歩道状空地の配置、そしてスクランブル交差点箇所や駅前ロータリー箇所に広場を設置など、また地区の真ん中ににぎわい道路を計画しております。2ページ目をお願いします。

5. 事業概要。再開発の概要を表あるいは図を載せておりますが、主なものとして、施行区域面積は約1.1ヘクタール。容積率は約800パーセント、建蔽率は70パーセント。主な用途は、住宅、商業、業務等で、下の断面図で色分けして示しております。

また、建物は地下でつながっているため建築基準法上は1棟になりますが、見た目は南棟と北棟の2棟並ぶ形となります。駅に近い南棟が44階で約160メートル、北棟が21階で配置しております。

下段、事業のスケジュールといたしましては、現在の予定でございますが、今年度に「市街地再開発事業」の都市計画決定がなされましたら、来年度に現在準備組合である団体が、法人格をもった「組合」となるための再開発組合設立認可を予定しております。その後、権利変換、解体工事、建築工事を経て、順調に進めば7年後の令和12年度に竣工予定でございます。

最後に本事業にまつわる都市計画を説明いたします。

右側、「6. 都市計画」。3つの都市計画決定を予定しております。

まず、これまで説明させていただいた市街地再開発事業でございます。定める理由として、「土地を集約し、建築物を一体的に整備し、商業・業務及び都市型住宅からなる複合的、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図る」としております。

定める内容と制限としましては、「公共施設」は周辺道路の幅員と延長を定めております。

「建築物の整備に関する計画」は、建築面積や延べ床面積、建物の主要用途を定めております。

次に高度利用地区でございます。

定める理由として、市街地再開発事業同様「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため」としており、定める内容・制限としましては容積率の最高限度を800パーセント、最低限度を300パーセント、建蔽率の最高限度を50パーセント、そして建築面積の最低限度を200平方メートル以上としております。

最後に地区計画でございます。

定める理由としましては、「商業・業務施設の充実と都心居住による複合市街地の整備等により、本市の中心市街地にふさわしい都市拠点を形成するため」としております。

定める内容と制限としましては、まず地区施設は、区域東側の道路、市道となりますが市道6002号、6003号、6005号を車道幅員6メートルの道路に整備いたします。

次ににぎわい通路として、地区の中央、旧6003号の位置に配置し賑わいのある空間を創出いたします。

また、広場状公開空地及び広場として、スクランブル交差点部と駅前ロータリー部の2か所、それぞれ約200平方メートルの空地と広場を整備いたします。

建築物の用途制限、良好な住環境や地域のコミュニティーを阻害する建物を制限いたします。具体的には、ぱちんこ屋や馬券売り場等のギャンブル施設、工場、倉庫、そして風俗営業等を規制いたします。

建築物の敷地面積の最低限度として、敷地の細分化の抑制するため、敷地面積の最低限度を定めております。具体的には1000平方メートルとしております。

壁面位置の制限として、歩道空間を確保するために壁面後退を定めております。具体的には、もともと歩道のある国道14号やロータリー側は3メートル、東側は4メートルとしております。この壁面後退区域には、自動販売機など歩行者の通行を妨げる工作物は設置できないように制限いたします。

最後に、形態や意匠の制限として、市川市景観計画に定まる基準に準ずることとし、色彩は原色を避け、周辺環境や都市景観に配慮した色調とすることなどを定めております。

なお、これら地区計画は、これまで地元の勉強会や総会等で、地権者には内容や必要性を話してきており、地権者の理解は概ね得られている状況でございます。

最後に今後のスケジュール、予定でございます。

本日の審議会の後、原案の縦覧、そして月末に説明会を2回開催する予定でございます。

その内容を踏まえ、10月に予定されます第2回都市計画審議会にて報告させていただい

た後、11月下旬に案の縦覧、翌年2月に審議会に付議させていただく予定でございます。

説明は以上となります。

○議長（西村会長）

皆さんが考えている間に私の方から。真ん中東西に通っている、市道6003号が部分的に廃道されると、そこがにぎわい通路となるとのことですが、これの東側は現況の市道6003号があるわけですね。そうすると、にぎわい通路になるところは、道が広がるけれどもその先は狭いままということになるという理解でよろしいでしょうか。

○街づくり整備課長

廃道予定の地区内の市道6003号の幅員ですが、東側の幅員が約7メートルございまして、それに合わせて幅員7メートル確保いたします。そのため、連続性、幅員が狭くなることはございません。

○議長（西村会長）

同じ幅員で拡幅するということですね。これが道路のままでいけない理由というのは、地下に駐車場施設が入るからということでしょうか。

○街づくり整備課長

おっしゃる通りでございます。

区域としては、再開発の事業、建物が配置されます。しかし、一番街を残したいということで地区の施設として配置するものでございます。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。道路のままだと地下は公共のものとなりますので、別途の駐車場となり一体とならないということだと思います。

他、ご質問はありますか。

○藤井副会長

再開発区域の関連の質問というよりは少し違うかなというのも含めてですが、今朝ほどこの議題があるということで、実際に北口を見てきたのですが、ロータリーに入ってみると通常の駅のロータリーと運用がガラッと違うなというのが第一印象で、このフラスコのような絵面のところで駅から降りて北にあがっていくと、喉がつまっているところにバス停が設置されていると、それに合わせて周辺の路上駐車もあって、ここの14号からの入口のところで混乱をしていると、それから、歩行者に関しても駅のところからロータリーを回って、何も雨除けもない中で運用していると、こういったところのロータリー整備は今後市が

整備するのであろうなと期待はもっているのですが、その際に、本来再開発に対しての意見ではないですが、高度利用を図って、都市機能集約のコンセプトとして、この地域にこのような高度化する、こういったことは決して悪いことではないと私は思っております。ただその時に、それに合わせた交通結節点強化というものが、機能的に運用できるのかどうか、そこが大事だなとわたくしは思っております。

そういう観点からすると、本来、タクシー、バスといった公共交通事業がこのロータリーの中で機能できるようにフォローアップするような、仕組みとしてこの再開発と連動してできないかどうか、そのように考えると、この1ページ目のところの4のところに描いてある絵面で見ると、緑の空間という形で、現道のロータリーのところに緑の空間整備がされるわけですね、こういったところを中心として、組合施行でやるので、空間の整備については、一部の制約が非常に入ってくるのは分かると思うのですが、公共空間としての活用というところに、もっと力をいれた形での、運用ができないものかという気がしてしまうのですが、一体的な運用という形で市はどのようにお考えなのでしょうか。その辺をお伺いしたいと思います。

○街づくり整備課長

駅前のロータリーに関しましては、課題であることは十分認識しております。位置付けとしましては、一応駅前広場整備済みとなっておりますので、この再開発区域には入れていない状況でございますが、先ほど申し上げた、空地、ロータリーの部分の空地で人の滞留をさせる、あるいは歩道状空地を、既設の歩道4メートルプラス、地区内に3メートルフラットな形で設けます。歩行者にゆとりある快適な空間を創出するようにしております。また、整備方針として、緑のプロムナードということで、上位計画が北側につながることとなっておりますので、ここの部分には積極的に緑を植えていこうと考えておりますが、決して歩行者の通行、あるいはバス及びタクシーの乗降に支障になるような配置は、考えておらず、連続性を持つということを示しておりますけれども、少なくとも交通機能は、阻害するようなものの配置はさせないつもりでございます。

○藤井副会長

阻害するだけではなくて、こういった再開発が連動する時に、率先してターミナル機能といいますか、交通結節点機能といったものを強化するものを検討していただかないと、実際160メートルの建物が入って、商業施設が入って、流入する交通量がどこからかといった時に、市道6002号とかこちらの裏側から来るというわけでもない、恐らくは、14号からこのロータリーを中心とした、メインの通りから入ってくるような動線になるのかな、この辺は整備図を見てみないとわからないのですが、流入量がこれまでより確実にあがってくる、こういった状況下の中で、やはり公共空間といったものをきちんと一緒に合わせて検討するような時間軸で検討すべきだと思っています。ここは要望です。

○議長（西村会長）

駅前広場も課題があるのではないかと考えています。

この地下に入るアクセスはどこから入るのでしょうか。

○街づくり整備課長

会長のご質問にも関連いたしますが、この建物、住居にお住いの方ですとか、来客する方は、先ほど申し上げたとおり、東側の市道6002号のほうから出入口を設けております。ロータリー側には車の出入りがつくられないような形となっております。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。東側から地下に入るという形ですね。

他、いかがでしょうか。国松委員、そのあと山本委員お願いします。

○国松委員

本日初見でございますので、5点ほど質問をさせていただきたいと思います。先ほど8割の方々が協議会に参加されているとお話しでしたが、残りの2割の方は反対しているから参加していないのか、それとも興味がないから参加していないのか1点。

もう一点が、閉店が余儀なくされたお店の対応について、市川南口の再開発の時には、アーケードの中にあったお店の方がツインタワーの中にお店を移転されたり閉店されたりしていたと思うのですが、その閉店を余儀なくされたお店の対応、また、用途のお話しの中で風俗営業しないというお話がございました、風俗営業の中でも1種、2種、3種と諸々あると思うのですが、あそこの地区はスナックだとか、小さな飲み屋とか居酒屋とか、非常に多くある場所なのですが、そういった居酒屋とかスナックだとかも全部無くしてしまうような風俗をしないというものなのか。

4点目が、立ち退き等の時期ですが、事業スケジュール予定の方で、2025年、令和7年度に権利変換計画の認可とあるのですが、こちら辺のあたりからみんな出てってくださいというような扱いになるのか、それとも後になって、解体工事の時に出て行ってくださいになるのか、もちろん立ち退きになりますので、お店の営業止めたくないよという方々がいらっしゃった場合には、これもなかなかスケジュール通りに行かないのではないかとこの部分もありますので、立ち退きの時期を教えてくださいたいのが1点。最後が、風害の対策でございます。大きな建物、高い建物が2棟連なって建つということは、この間にビル風が非常に大きなことになるかと思うのですが、その風害の対策をどのように考えているのかというのが1点でございます。

○街づくり整備課長

まず、組合参加者数は8割と申し上げました、残りの2割はどのような状況なのかということで、大きな反対はしておらず、あまりにも大きな計画のため何がベストなのかわから

ず、ちょっと躊躇していらっしゃる方、あるいは、様子見をしたいということで、再開発事業に反対というよりは、少し戸惑っているといえますか、大きな事業なので慎重になられているという状況でございます。

2番目、現在、お店、商店をやられている方の補償についてでございますが、再開発事業のお話しになりますが、2ページ目のスケジュールの中で、真ん中で権利変換計画がございます。この権利変換を計画する時には、お店を続けたい、あるいは転出したいとの意向調査をしてこの計画が決定いたします。いきなり解体工事が始まるから出て行ってくださいということではなくて、各段階を踏んで意向調査してからの補償あるいは、移転になります。

3つ目の用途制限でございます。地区計画で具体的に申し上げますと、風俗営業の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項というところで、いわゆる性的な風俗を規制するものでございまして、飲食店等は大丈夫でございます。

4番目が、立ち退き時期でございます。これも権利変換計画が定められますと、いついつまでに引っ越してくださいといえますか、解体してくださいと宣言されて、都市再開発法でのルールがございますので各地権者と意向を確認して、然るべき時期、解体前に立ち退きと言いますか引っ越し、移転をされることでございます。

最後に、再開発ビルの風環境でございます。住民説明会の時にも、みなさん関心がありまして、実際にこれまでやってきた各ビルが出来たおかげで、風が強くなったということで、大変風環境につきましては、私共及び、準備組合も意識してございます。一応、風環境のシミュレーションをパソコン上でやっておりまして、大きな影響はないとなっておりますが、具体的に建物の高さですとか配置が決まりましたら、今度は風洞実験という形で、模型を使って実験をいたします。そこで、どここの地点が強くなる、高くなるというのをシミュレーションいたしまして、それに対応する、例えば植栽ですとか、建物の検討をしまいにります。

○議長（西村会長）

よろしいでしょうか、それでは山本委員お願いいたします。

○山本委員

再開発区域の南側に関して3点質問です。

まず、区域が南側、すなわちJR側になった理由を教えてください。

2つ目は、区画道路2号、市道6005号は行き止まり通路に見えるのですけれどもそれで問題がないのかどうか。

それから3点目が、その南側、図面でいいますと、接道が難しそうな建物に見えるのですけれども、ここの権利関係、それから建築基準法の扱いについて教えてください。

○街づくり整備課長

区域計画ですが、こちらはJR総武線と接してございます。そのため、これ以上先、南側

が JR の土地となりますことから、接しているところを区域としております。

また、市道 6002 号及び 6005 号がございますが、もともと北から南に JR を地下に
なりますかね、貫通する道路にはなっておりません。車道及び歩道としても、現在ここは行
き止まりのところでございます。今回再開発をいたしますと、先ほど申し上げた壁面後退の
観点から、歩行者に関しましては、この区域内を 4 メートルの幅の壁面後退がございますの
で、自由に通行できるような形になります。

○山本委員

3 番目の質問について、建築基準法の扱いについてはどのようになっておりますか。

○街づくり整備課長

この JR の面しているところは、機械室等の JR の用地となっておりますので、ぴったり
と線路になっているわけではないので、建築基準法上も特には問題ありません。

○山本委員

というと、この都市計画図といいますか、1000 分の 1 ですと、独立したような建物の形
になっているのですが、これは建築基準法上の建物ではないという理解でしょうか。
それから、関連して駅前であってここは災害時には、非常に多くの人たちが行き交うところ、
滞留するところですが、この壁面後退について、4 メートルで十分だということが市として
はどのように考えているのか教えてください。

○街づくり整備課長

JR と面したところがございますが、こちらはもともと建築基準法上の道路が配置されて
いるところではございませんので、もともと道路になっていないところということを申し
添えさせていただきます。また、防災の観点ですけれども、先ほど申し上げた歩道上の空地
は今よりオープンスペースを確保するので、避難の際に活用できます。また、広場を 2 つ設
けることや、あるいは今後防災倉庫等の配置もこの事業では検討しておりますので、防災に
関しての対応は、そちらで検討しております。

○山本委員

確認ですが、これは建築基準法の建物ではないと、鉄道構築物であるということですね。

○街づくり整備課長

こちらに面しているものは、機械室等でございます。

○山本委員

シャポールの出入口が、どこにあるかよくわからないですけども、ここは 3 号壁面線のと

ころには、そういった出入口もないし、今後も作られることはないだろうという理解でよろしいでしょうか。

○街づくり整備課長

おっしゃるとおりでございます。

○議長（西村会長）

確認ですけれども、JR側の南の壁面のところは、通り抜けはできない、それとも4メートル下がるから通り抜けはできるのでしょうか。

○街づくり整備課長

歩行者は通り抜けができます。地区の中を自由に通っていただける状況でございます。

○山本委員

加えて、先ほどの説明で、4メートルで十分かということについては、都市計画審議会としては、先ほど説明で十分かどうか、心もとないと思いますので、ちゃんとした回答を用意されたほうがいいかなと思います。

○議長（西村会長）

根拠とか示されたわけではないので、次回のところできちんとした説明をお願いしたいと思います。

○街づくり整備課長

ありがとうございます。歩行者の人数等含めてもう一度、幅員のところを説明できるように準備しておきます。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか、後藤委員どうぞ。

○後藤委員

3点あるのですが、本日初見だったのですが、このタイミングでの報告だった理由を教えてくださいたいと思います。要は、もう少し早い段階でお示しいただいたほうが良かったのではないかと思います。

2つ目が、今回大分街の姿が、変わるなという印象といいますか、実際そうなると思うのですが、今までの本八幡駅のこういった市街地再開発事業を見ているとあまり調和していると思えないような、それぞれの開発なのですが、今回周りのグランドターミナルシティとかアクスとか、プレミアムスクエアとかこのあたりとの関係というのをどのように考えてい

のかをお聞きしたいのが2つ目です。3点目が広場の計画が今回あるのですが、これがどのような広場を想定されているのか、現時点で教えていただきたいなと思いました。

この広場で、人のアクティビティとしてどのようなものを想定しているのかなというところですか。つまり、ターミナルシティの14号側も広場と想定されているのかなと思うのですが、実態通路になってしまっていてすごくもったいないと思うので、その3点をお聞きしたいです。

○街づくり整備課長

1つ目のご報告させていただき時期でございます。先ほど説明させていただきました今年の3月、年度でいいますと昨年度なのですが、準備組合が主体で説明会を実施いたしました。それまでも勉強会、準備組合で検討を重ねてまいりましたが、周辺の住民の方にもお知らせして、手ごたえと言ったらおかしいですが、説明会の内容を皆様期待しているような状態でしたので、早速今年度になって、千葉県に都市計画決定を進めるという協議を進めてまいりました。私共は地権者含めて、促進地区ではございますので、実現に向けて準備をしておりましたが、県との協議が整い、皆様にお諮りする準備ができたとのことでこの時期になっております。

もう一つの、全体の過去にも再開発事業が実施されておりますが関連性ですとか連続性でございます。一番新しい、最終的にできたのがグランドターミナルタワー、A地区と言われるところで、平成28年度に終わりました。そのころ、先ほど申し上げましたが、都市再開発方針の更新もいたしましたので、統一性のない地域としてふさわしくないものは建たないようにということで、平成30年度に基本構想というものを、この再開発促進地区で立てております。そこで連続性ですとか、先ほど申し上げた、葛飾八幡宮に続く道、あるいはほかの地区との連続性、緑のプロムナード等を、全体的に検討して反映しております。それと広場でございます、今回広場を2箇所つくりますが、広場状空地といわれるものと、広場で2つ約200平方メートルで考えております。スクランブル交差点側につくる広場状空地関しましては、歩道状空地と一体となってスペースあるいはスクランブル交差点を待つております方々の滞留スペースとしての活用を考えております。ロータリー側に造る広場でございますが、こちらは駅を結ぶ結節点ということで駅との連続性、あるいは賑わいを誘導するというので少し異なる200平方メートルですけれども、各々滞留時間、あるいは賑わいということで考えております。

○後藤委員

はい、わかりました。

1と2は了解しました。3つ目の広場についても、今後詳細を詰めていかれるとは思いますが、個人的にこども環境とか研究している身からすると、このあたり2000年以降こども環境の施設が保育園を含めて増えて、皆さんご存じだと思うのですが、1つの公園を複数の保育園で使っている状況があるので、是非そういった視点で老若男女で

どういう人たちが、どういう時間帯に使うのか色々想定されながら検討されるといいかなと思いました。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

関連してですが、広場のことについて1ページの下に整備方針の図がありますが、この広場の位置と面積と形が決まっているのですか。それともどこまで決まっていて、どこまで事業者から提案を受けられるような猶予があるのか、その辺の状況はいかがでしょうか。

○街づくり整備課長

位置としましては、この北西側のスクランブル交差点に面しているところとロータリーに面しているものの200平方メートルで配置しようと考えております。200平方メートルというのも、建物配置計画等で200平方メートルと位置つけております。

○街づくり計画課長

こちらにつきましては、地区計画の中で地区施設として広場として位置付けていきたいと考えております。

○議長（西村会長）

この形ででしょうか。

○街づくり計画課長

この形となります。

○議長（西村会長）

関連してですが、本八幡駅の北口の空間の特色は、ロータリーの周りに建物が全部取り囲んでビルドアップしているのです。この形で駅前広場があるというのはそう多くないのである意味非常に特色がある空間をつくっているのではないかと思います。なので私はここだけではなくて、北側の駅前の空間を見た時に一体のものだと感じられるように、今はそうなっているのですが、そのような工夫がこちら側の再開発でもあるべきであろうと思います。この辺の空間や広場、貫通路があったり、ちょっとした角度がついていたりするのですが、これが本当に広場としてみたときにふさわしいかどうかというのは少し検討が必要かもしれません。

つまり、恐らく敷地の中の再開発として来る人の流れは理屈がつくのかもしれないけれど広場としては西側もあるので、全体として見て駅を降りた人が、今あるような1つにまとまった空間があって、それがこの北口広場らしいと思えるような一体性みたいなものが本当にこれでいいのかというのは不安な気がするので少し検討いただきたいと思います。

他なにかありますでしょうか。

○岩澤委員

私は市民の選出区分ということで、こちらの会に出席させていただいております。一般論として、3つ教えていただきたい点がございませう。

先程の市議会議員の方からもありましたけど、患者さんからの話を聞くと、やはり再開発に関して賛成の方も多いのですが、反対の方もいて、本当は嫌なんだけど賛成しているという方もいると思うのです。なので、この駅前地区の再開発に関してそういった反対がでるような、強引に地区を広げたりとかそういう様なことはなかったのかなというのが1点です。

2点目といたしまして、次の議題にも関係してくる内容だと思うのですが、市川市って都心に近く、交通のアクセスがすごく便利な場所だと思うのです。

先程、本八幡は4か所再開発やったとお話しですが、やはり市川市全体として、行徳とか市川駅の北口とか同じようなポテンシャルのある地域があると思うのですが、市としては都市計画とか再開発事業とかをそういった地域はどのように考えているのか教えていただきたいというのが2点目です。

3点目ですが、再開発というと国からの補助金が多く出ると聞いているのですが、再開発だけが都市計画ではないと思うのです。市川市の街としての機能の全体的なバランスが必要だと私は思うのです。

本八幡駅の周辺ばかり税金を投入するのではなくて、議員の先生方もお詳しいと思うのですが、現状他の地域には老朽化した学校とか、公民館とか多いと聞いておりますので、こちらの方に予算とか目を向けていただければと思います。

○街づくり整備課長

地域の決め方でございますが、先ほど1ページ目で経緯をご説明させていただきましたが、私共市が再開発どうでしょうかというよりは、地権者が自主的に勉強会を開催しておりました。元年の6月の検討会の時には、実はこの地区より東側、駅を降りて市役所第1庁舎に抜ける側の少し広範囲にわたって検討会を重ねてまいりました、そこで各地区5ブロックに分けて色んな意見を頂戴し、必要性ですとか連続性ですとか地元の検討でこの地区と検討してまいりました。都市再開発方針においては、再開発促進地区と位置付けられておりますが、まずは、地権者のご意見を頂戴してこの本八幡駅前北口地区は区域を決定しているとう経緯がございませう。

2つ目、市川市の他の地区、行徳ですとか市川駅も再開発が必要、あるいは更新する地区があるのではないかとご質問でございませうが、都市再開発の方針というものが平成28年の3月に千葉県が市の意見を反映して策定されております。この都市再開発の方針が実は見直しの時期にきております。来年度くらいから着手して、全区域必要性あるいは老朽化、防災性等含めて再開発をやるべき地区を、新たにぼんぽん定めるというよりは、更新になりますが見直しをして市としては進めてまいりたいと思っております。

最後に補助金についてでございます。再開発事業は国庫補助金及び市の補助金を投入して成立させるものでございます。なんでもかんでも補助対象ではなく、必要性、ルールがございますのできちんと、ここは国庫補助金を頂戴するにも、市の補助金を投入するのにも、ちゃんと補助対象であるかどうか、地域に寄与しているかどうかを見定めて最適な額での補助を、補助するにふさわしい内容での補助をさせていただきます、資金面に関しましては今後も、毎月のようにチェックしてまいりたいと思います。

○街づくり計画課長

最後の老朽化した施設についてでございますが、市川市で市川市公共施設等総合管理計画を立てまして、高度経済成長期に建った学校ですとかが一気に改修等が必要な時期になっておりまして、それについては建替えですとか改修ですとかそういったことを見極めて、随時やっていくような計画を立てて、これから進めていくことになります。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。また全市的なバランスに関しましては、次の都市計画マスタープランでも議論されると思いますので、またご説明いただければと思います。

他いかがでしょうか。はい、宮本委員。

○宮本委員

すでに副会長がおっしゃっているように、駅のロータリーとの関係というのは、恐らくロータリーに手を入れようと思うと今回が最後のチャンスとっております。今回このとおりやっちゃえば、北口のロータリーがいつまで経っても、駅利用者の利便性があがるとは思えません。特に駅に繋がって、先ほど会長も言いましたけれど、これをやって何が変わったかということですね。より使いやすくなった、もっと言えば行ってみようかなと思うように、これになるのか、一番のネックはやはり1ページの図面を見ますと、3・4・15号を広げるだけでも、ずいぶんと景観も含めて変わるのでないかと思います。乱暴な言い方をすれば、緑の部分全部道路とロータリーにしてもいいのではないかと思うのですが、その点も踏まえて再考いただければと思います。

○街づくり整備課長

ありがとうございます。ロータリーの課題は重々承知しており繰返しになりますが、歩行者空間あるいはオープンスペースを配置するとお話ししましたが、一つ今JRと協議をしております、デッキでつないで、より歩行者スペースの快適性、あるいは交錯しないということできないかということを検討して、JRと協議がきちんと進んでおります。ほかの地区とも比較してもJRに面した再開発になりますので、降りた人への顔になる場所でございます。ここに来たいと思う、あるいは、通行する人の利便性が向上するということは意識して検討してまいりたいと思います。

○議長（西村会長）

よろしく願いいたします。

他いかがでしょうか、青山委員お願いいたします。

○青山委員

各委員から色々質問しまして、問題点はかなりあると思うのですが、せっかく再開発するのではあればロータリーをもう少し今の倍ぐらいにしないと景観的にはマッチしないのではないかと、まして駅降りて44階が建つのであれば、圧迫感があるのでロータリーをきれいにしないと、せっかくやるのに中途半端で終わってしまうのではないかと、思うのですよ。その辺もう一度構築したほうがいいと思いますが、どうでしょうか。

○街づくり整備課長

重ね重ねになりますが、駅を降りた方が窮屈にならないような、パース等も出来てきておりますので何かの機会にお示しできればと思いますが、ゆとりある空間あるいは、連続性という点を意識して配置計画を進めてまいります。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

他いかがでしょうか。山本委員お願いします。

○山本委員

2018年の北口の基本構想の見ておりまして、この段階では、先ほど私が質問した JR 沿いのところについては、八幡の八幡宮への参道ないし避難経路、それから今の青山委員からの質問に関連しますけれども、南側の JR 沿いのところについて、この範囲内が広がっていて、この実現にあたってはパターン1, 2, 3とあって、今回はパターン3と見えるのですが、この基本構想と今回の計画、事業計画であったり関連して出てきていると思うのですが、都市計画審議会としては、公共部分のところ、それから地区計画も関連してきますので、そこところはしっかり理論武装しておかないと、後で色々な問題が出てくるのではないかと思います。今日お答えできる部分があるのであればお答えいただきたいし、なかなか難しいということであれば、次回までにきっちりとして欲しいなと思っております。

にぎわい通路については、市道を廃道にしてそこに通路状の空地をとるということで、説明できるかもしれないですが、この基本構想でいきますと、南側に公共空間をとるようなそのようなイメージがあります。その点について、今日お答えできる部分がありましたらお願いいたします。

○議長（西村会長）

基本構想との関係でなにかありますか。

○街づくり整備課長

実現にむけてというところでは、パターン3になります。しかし、この基本構想自体も区域全体で考えておりますので、手戻りのないように、あるいは先行してここだけ突出しないように考えております。

そして4ページにあります、街づくりの方針というところで、駅を降りて緑のハッチで円を広場空間ということで、次回基本構想と合わせて配置等の説明させていただきたいとあります。構想自体お配りしておらず失礼いたしました。

○議長（西村会長）

次回お願いできればと思います。どのような関係にあるのかいただければと思います。他、いかがでしょうか。

これまでの上位計画との関連性、それから特に駅前の空間の在り方、たくさん出ましたのできちんと次回はお答えできるようにしていただきたいと思います。

よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。

それではこの件に関して、終わりにしたいと思います。

続きまして、報告事項第2号といたしまして、市川都市計画マスタープランの改定について（報告）担当より説明をお願いします。

【報告事項第2号の途中にて冨家 薫委員参加】

○街づくり計画課長

本日は「都市計画マスタープランの改定について」ということで、今後改定の検討を進めていくに当たりまして、大まかな作業の流れやスケジュール感などについてご報告をさせていただければと考えております。

本日はキックオフということでお知らせといたしますかご報告になります。

本日の説明の流れですが、『市川市都市計画マスタープラン』とは（概要）。都市計画マスタープラン改定の背景（必要性）。社会情勢の変化。市川市の状況。都市計画マスタープラン改定の流れなどをご説明させていただければと考えております。

はじめに、『市川市都市計画マスタープラン』とはについてご説明します。

市川市都市計画マスタープランは都市計画法第18条の2に定められる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当するもので、市川市総合計画（基本構想）及び千葉県の定める都市計画区域マスタープランに即し本市の将来あるべき姿や都市づくりの方向性を定めるものでございます。

本市の都市計画は、都市計画マスタープランに即して定めることとなっており、関連する「部門別計画」に基づく事業の実施により、まちづくりを具現化し、目指すべき都市像を実現していくものであります。

現マスタープランの内容ですが、1. 全体構想、2. 地域別構想、3. まちづくりの推進方策の3つの章から構成されています。

第1章の「全体構想」では、将来都市像の実現に向け、今後の「都市づくりの目標」を定め、これを実現するために、土地利用、景観、防災・環境、交通環境の4項目で街づくりの整備方針を示しています。

第2章、「地域別構想」では、市内を北東部、北西部、中部、南部の4つに分けまして、土地利用、水と緑、交通、景観、土地利用、防災の各分野について、課題を整理し、地域づくりの方針を定めています。

次に、都市計画マスタープラン改定の背景について、ご説明します。

現行計画は平成16年に策定されましたが、策定から17年が経過し、社会情勢及び外環道路の開通により市内の状況は大きく変化しました。それに加えて、上位計画であります市の総合計画、また千葉県の都市計画区域マスタープランが、いずれも令和7年度に見直される予定であることから、今後の変化に対応した都市づくりを進めるため、都市計画マスタープランの改定について検討を行うこととしたものです。

次に、改定の背景にある、社会情勢及び本市状況の変化について、ポイントとなる事項をご紹介します。

まず、社会情勢の変化ですが、1. 人口減少・高齢化を背景とした、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の流れ。2. 頻発・激甚化する災害への対策強化。3. 地球温暖化の抑制に資する、「カーボンニュートラルの実現」。4. 持続可能な社会の実現を目指した、「グリーンインフラの活用」などが挙げられます。

計画改定に際しては、このような新しい視点も踏まえ、検討を行っていく必要があると考えています。

次に、本市の状況でございます、人口動態、土地利用状況、都市施設等の整備状況などにおいて変化が見られます。

都市計画マスタープラン策定時から人口動態について見ますと、本市の人口は、計画策定時から現時点まで増加基調にありましたが、現在の出生率・移動率等が維持された場合、近い将来減少に転じるものと想定されています。

土地利用状況について見ますと、山林・農地などの自然的土地利用は減少し、住宅用地が増加しています。また、工業用地が減少し、物流倉庫を含む運輸施設用地が増加しています。

次に都市施設等の整備状況について見ますと、道路・交通の分野では、外環道路、都市計画道路3・4・18号といった南北の幹線道路が整備され、広域交通網の形成が進むとともに、周辺生活道路、一般道の交通量減少が図られています。

水と緑の分野では、小塚山公園、ピアパーク妙典などが整備され、水と緑の拠点、市民の憩いの場の充実が図られました。

その他にも、市街地再開発事業の実施や下水道の大和田ポンプ場の整備などにより都市拠点の魅力向上や防災機能の強化が図られてまいりました。

このように、現計画に基づく主なものを取り上げましたが、今後、20年先を見据えて、現状や課題を整理していきたいと考えております。

次に、これから進めてまいります、都市計画マスタープラン改定の流れとスケジュール案についてご説明します。

大まかな流れとしましては、上からステップ1として、まず、社会情勢や市内状況の変化などを把握いたします。その上で、ステップ2として、現状分析・課題整理を行ってまいります。

その内容を踏まえ、都市計画に関する基本的な方針を、都市計画審議会の諮問・答申を経て、都市計画マスタープランを改定していきたいと考えております。

検討を進めるに当たっては、住民や有識者、庁内関連部署などと連携を図ることとし、オープンハウスの開催やパブリックコメント、都市計画審議会、庁内会議において、ご意見を伺って進めてまいりたいと考えております。

スケジュールについてですが、検討は今年度を準備段階と考えておりまして、令和6年から7年度にかけて作業段階とし、計3ヵ年で実施する予定としており、上位計画である

「市川市総合計画」と連携調整を図りながら進めてまいります。

また、先ほどのスライドでもご説明したとおり、都市計画審議会においても適宜進捗状況を報告し、皆様の知見を頂きながら進めて参りたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

説明は以上になりますが、最後に、本日、配布しました「千葉県都市づくりビジョン」についてご説明させていただきます。

千葉県は、本年6月に広域的な視点から「将来の都市の姿」を描き、都市づくりの方向性や方針を示すことを目的に「都市づくりビジョン」を策定し、公表したところであります。

千葉県から、県内市町村に加え、各自治体の都市計画審議会の委員の皆様にも周知するよう依頼がありましたので、当日資料として配布させていただきました。

今後、千葉県において都市計画区域マスタープランの見直しが予定されておりますことから、見直しの際にもこちらのビジョンを活用していく予定と聞いておりますので、お持ち帰りのうえ、ご確認くださいませよう、よろしくお願いいたします。

私からの説明は以上になります。ありがとうございました。

○議長(西村会長)

それではこの件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。

はい、どうぞ。

○山本委員

まずひとつ、コンパクトシティ・プラス・ネットワークとあるのですが、市川市は立地適正化計画は、この都市計画マスタープランとどのように関連づけてどう具体化していくのか。これが1点です。

それからコンパクトシティ・プラス・ネットワークということになりますが、先ほどのお話のように、市川市はそれぞれいろんな特徴あるエリアがあります。それをどう具体化していくのか、20年前はかなり本格的に、市民ワークショップなどをやって策定されたような記憶が定かではありませんが、あります。

基本構想については40年ぐらい前に、大規模なワークショップをやって、それで展開してきた、その時には自然であったり、緑であったり、水であったりとかあるのですけれども、今回のお話ですと、何か定番的な「市民の意見を聞くということ」になっています。この改定にあたって、市として意欲と言いますか、今後の展開のところについて、もう少し補足的に聞かせてください。

○街づくり計画課長

まず立地適正化計画についてでございます。

まだ、市川市は立地適正化計画については作成していない状況でございます。先ほど、人口の推移を見ていただきましたが、まだ市川市も微増ではございますが人口が増えている状況でございます、どんどん人口が減ってというのはこれからの課題であると考えております。

それで今回、都市計画マスタープランの見直し、策定が先行になりますが、そういったことを今後現状分析しながら立地適正化計画について、策定するかしないかについても検討していきたいと考えております。

2点目のエリアの具体化のお話でございますが、今言ったように立地適正化計画は、ご存知ない方もいらっしゃるかもしれませんが、地方等でどんどん人口減少が進んでおりました、街を集約していく、住むところですか、都市機能を集約するようなことを、地方都市では進んでやっているところがありまして、そこを公共交通・ネットワークという部分で、公共交通結ぶことによって、市街化の拡大を抑制し、行政としては投資と言いますか、維持する費用を、平準化、下げていこうというのがねらいでございます。

都市計画マスタープラン、また人口につきましては、市の総合計画も、人口推計等これから着手するという話がありますので、そういったところと連携を図りながら、検討を進められればと考えております。

あと最後、3点目の市民参加の部分でございます。お話がありましたとおり、前回こちらのマスタープランは、平成16年に作りましたが、1番最初に作ったということもありまして、当時は様々な市民参加をして参りました。

先ほど言いましたように、地域を4つに分けまして、ワークショップですとか、市内の街歩きなどをしながら、地域の将来像ですとか、地域の課題、そういったところの方針について、それぞれ4つの地域別懇談会という形式を設けて、議論を重ねてきたものでございます。

考えといたしましては、都市計画マスタープランの進捗ですね、中間なども検証しているのですが、見直すほどでもなかったということもありまして、今考えている内容としましては、改定という感じで、一から見直すものではなく、こちらを尊重しつつ、検証を進めながら改定作業を進めまして、その後市民参加の部分でどういったことが行えるか、今考えているのは先ほど言いましたように、オープンハウスですとか、パブリックコメントですとか考えておりますが、そういったことを進めながら検討して参りたいと考えております。

以上でございます。

○議長(西村会長)

はい、どうぞ。

○山本委員

立地適正化計画は、この近辺でも武器として策定をしています。

有名なところだと横須賀市は、レッドゾーン、イエローゾーン、土砂災害については、そこに居住を誘導しないということはかなり思い切っています。

市川市は流域治水をかなり早くからやってきて、治水の危険性というか、安全性が高まっているのですが、武器として使われた方がいいかなと個人的に思います。

先ほどの公共施設マネジメント、どう展開していくのか、千葉市はそれをうまく武器として使っていますので、これを機に、この都市計画マスタープランをどう実現していくのかというような観点でぜひ検討して欲しいです。

2点目については、いろいろ予算であったり、エネルギーのかけ方がありますので、同じようにやる必要が私はないかなと思っています。

やっぱり外環道路ができましたが、みんなバラバラになっていて、それぞれの拠点と拠点の間がなかなか結ばれていないということからしますと、今回の都市計画マスタープラン、何を骨格的に骨太の方針でいくのかということころを策定に向けて説明していくことが、市民の理解と協力を得られる重要なポイントと思っています。これは意見として申し上げます。

○議長(西村会長)

ありがとうございます。参考にさせていただければと思います。

他いかがでしょうか。はいどうぞ。お願いします。

○後藤委員

ご説明ありがとうございます。私も山本先生が言ったような、市民参加の部分でコメントさせていただきます。

先ほど、オープンハウスとかパブコメという、かなりオーソドックスというか、古くからの方法を検討されているということでしたが、次の20年かなり将来のことなので、ぜひいろんな新しい方法とかを使いながらチャレンジしていただきたいなと思います。今、いろいろ先進的な自治体で、ICTツールを使っていろんな幅広い市民の声を集めることもやっていますので、そういうところをチャレンジしていただきたいなと思いました。次の20年と考えるとやはり、次の世代に関わってもらうことがとても大事と思うので、中学生の市民参加で、都市マスタープランの市民意見を集めるみたいな取り組みもあったりするので、そういったところいろいろ工夫されるといいかなと思いました。

○街づくり計画課長

はい、ご意見として伺わせていただきました。

○議長(西村会長)

他いかがでしょうか。はいどうぞ

○岩澤委員

このマスタープランのところに防災とか、書いてあるのですけども。

今、医師会は保健センターの方と医療救護所についての設置の計画とかを進めているところだと思うのですけども、こういうところに欲しいというところに、医療救護所が作れないとまでは言えないと思うのですが、様々な事情があって困難だったことを聞いていますので、防災に関して、医療救護所など災害があったときに医師や市民が集まるような場所を考えていただけたら、安心安全な対策ができるのではないかと思います。

○議長(西村会長)

ありがとうございます。医療救護所を入れていただきたいという意見ですね。

他いかがでしょうか。はいどうぞ。

○藤井副会長

先ほど、市民参加の件が出ているのですが、ちょうど私が、八千代市の都市計画審議会、実際にやっている時に、千葉県のご案内を市川市の職員の方からメールでいただきまして、リアルタイムで八千代の都市計画審議会に私が説明させていただきました。

そうした時に、八千代として何をしたかという、今までできていなかったこの6ページのところ、一番最後のページです。

「県民参加の子供たちの都市づくりを学ぶ機会の場の提供」といったところ、こちらのところに八千代市さんは、非常に反応をしてくれました。やはり都市マスは、将来これを担う子供たち、こういったところが、やはり自信を持って、或いは活躍できる場を持ってといった形で、自分の自治体に愛着を持つ、こういったところをやはり知ることから始めようといったようなところを、都市マスタープランの方向性に位置付けていこうということを実際に書き込みました。

そういった面では、市川はそれができているということであれば、もう全然問題ない話なのですが、この県のビジョンといったところの方向性、先ほど区域マスタープランとの整合性を担保しながらという話でございましたので、市川市にとってメリットがある、この県の方針をどう組み込んでいくか、或いはもうできているところはいいよといった、区別をしながら、ぜひ取り組んでいただけるとありがたいなと思っています。

それともう1点、先ほどもグリーンインフラとか、そういうキーワードが出てきたのですが、今、国交省はどちらかというともうGXという形で、DXプラスGX、グリーンという形を使った形の中の一步また先を進んでいますので、そういった面では、単にインフラベースだけの問題ではなくて、地域の中でそういうものを創出していく、活用していく、そういった空間のイメージをぜひ、都市マスの中でも組み込んでいただければいいと思います。

そうしていただけると、私が総計審も関わっておりますので、都市マスとしてこういうも

のが上がってきたときに、まちづくり全般に、どういった形に、これはどっちが先に運用していくかというのは別ですが、相互に調整しながら、市川にとっていいものを作り上げていく、その辺の検討を進めさせていただけると、私もありがたいなと思いますので、少しお話をさせていただきます。

○議長(西村会長)

ありがとうございます。それでは他いかがでしょうか。

何度か適宜ご報告いただくことになるかと思いますが、私からいくつか。

ひとつは、このところ南北の幹線がいくつかできて、いわゆるコルトンプラザの通りだとか、外環もそうですよね。

やはり交通状況が大分変わってきて、それがどういうふうなものをもたらしてるのか、それがまた課題を生んでるのかもしれないので、そこにレビューすることがひとつあってもいいかなと思います。

それは次に、北千葉道路も考えられているわけで、そこには繋がるわけなのです。ここをどのように、この計画で入れていくかが結構重要なことで、松戸との境で、松戸もちょうど都市マスを作ったところなので、その調整もしながら、どのように考えるのかということがあると思いますので、そこも検討をお願いしたいと思います。

それともうひとつは、市川の特徴はやっぱり線引きがあるということで、調整区域を持っていて、そういう都市の今後の調整区域をどう担保するかということに関しては、それなりの議論を尽くされる必要があると思いますので、そこもぜひきちんと議論をしていただければなと思います。我々もしたいと思いますのでよろしく願いいたします。

よろしいでしょうか。

またこの件に関して、何度か議論することがあると思いますので、よろしく願いしたいと思います。

はい、それでは本日の内容は以上ですけれども、よろしいですね。

それでは傍聴の方はここで退席をお願いしたいと思います。

【傍聴者退席】

はい、それでは事務局から連絡事項等お願いしたいと思います。

○事務局(街づくり計画課主幹)

はい、ありがとうございました。

次回の都市計画審議会の2回目でございますが、10月後半予定しておりますが、会合等の都合もありますので詳細が決まり次第、改めてご連絡差し上げたいと思います。よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。

特段なければこれで市川市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 11 時 45 分閉会】