

令和 5 年度第 2 回都市計画審議会

日時：令和 5 年 10 月 23 日（月）10 時 00 分～

場所：第 1 庁舎 5 階 第 4 委員会室

○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 3 号 市民又は関係行政機関の職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。名前をお呼びしましたら、その場でご起立ください。

市川市農業委員会 会長職務代理者 小川 治夫 様。

以上で委嘱辞令交付式を終わりとさせていただきます。

それでは、只今より令和 5 年度第 2 回市川市都市計画審議会を開催いたします。

本日の出席委員数ですが、宇於崎委員、松浦委員、中村委員より『欠席』のご連絡をいただいております。

従いまして、現在、12 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 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 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）の 2 件でございます。

それでは会長よろしくお願いいたします。

○議長（西村会長）

それでは、令和 5 年度第 2 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（街づくり計画課 主幹）

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、国松委員 と 小川委員をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

議案第1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）について担当より説明をお願いします。

○公園緑地課長

議案第1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。

まず、生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地の生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害や災害の防止と農林漁業と調和した都市環境の保全のために、農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るものでございます。

それでは、スライドをご覧くださいながら、「買取申出フロー図」を用いて、生産緑地の買取りのしくみをご説明いたします。

生産緑地地区は、原則、指定から30年間、農地や農業関連施設としての土地利用が義務付けられ、固定資産税や相続税等、税制上の軽減措置が講じられております。

この指定から30年以内であっても、主たる農業従事者の死亡や身体の故障により営農が困難となった場合は、フロー図上段の「市長への買取り申出」ができます。

申出を受けた場合、市川市は関係課や、公共施設等の管理者となる関係行政機関に買取りの意向を確認します。いずれの機関からも買取り希望の申し出がないときは、ほかの農業従事者へ取得斡旋を行います。

それでも取得が見込めない場合は生産緑地法第14条に基づき、申出から3ヶ月を経過した時点で行為の制限が解除され、開発行為等による宅地化が可能となります。

その後、都市計画の変更となるものです。

今回変更する生産緑地地区の位置につきまして、スライド2ページの「位置図」をご覧ください。

変更対象となる生産緑地を図に示しております。黄色が全部廃止、一部廃止区域の15カ

所となり、赤色が一部追加、新規指定、再指定区域の4カ所となります。次に、今回の変更内容と理由についてご説明いたします。

まず、生産緑地法第14条 主たる従事者の死亡又は身体の故障による生産緑地の廃止を理由とした、地区の全部廃止が7地区で面積は約0.66ヘクタールでございます。

また、一部廃止は8地区で約1.44ヘクタールとなります。

続きまして、新たに追加指定する箇所について、写真と併せて、ご説明いたします。

はじめに、一部追加指定を行う「23号 稲荷木2丁目第1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となり、面積は約0.07ヘクタールでございます。

次に、「134号 国分3丁目第2生産緑地地区」については、追加指定面積が約0.03ヘクタールでございます。

次に、「437号 大和田2丁目 第2生産緑地地区」については、追加指定面積は約0.10ヘクタールでございます。

これらの指定経緯としましては、当該地が継続して農地利用を行っている状況であったことから、生産緑地地区の指定申請が出されたものでございます。

最後に、「438号 菅野5丁目 第3生産緑地地区」につきましては、指定面積が約0.03ヘクタールでございます。

経緯としましては、外環道路建設により生産緑地地区の土地が買収された際に、残った土地の指定も解除されていましたが、令和元年の条例改正により生産緑地地区の指定面積の基準が300平方メートルに緩和されたことから、今回、再度の指定を受けるため、申請が出されたものです。

以上のとおり、地区の全部廃止により7地区が減少し、新規指定及び再指定により2地区が増加し、市内全体の生産緑地の地区数は5地区減少し、295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2.10ヘクタール減少、一部追加、新規指定及び再指定により約0.23ヘクタール増加となり、市内全体の生産緑地の面積では約1.87ヘクタール減少し、約83.53ヘクタールとなっております。

なお、お手元の資料の5ページから14ページに詳細の確認できる計画図を添付しております。

本議案につきましては、都市計画法第17条1項の規定により、令和5年9月12日から9月26日まで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。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございました。

議案第1号について質疑のある方は挙手をお願いできればと思います。

例年この時期に生産緑地の解除に関する決定を行うのですが、質疑が無ければこの案を承認するという事で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

それではよろしくお願いいたします。配布資料の説明の前に、前面のスライドをご覧ください。

全体スケジュールと、本日の都市計画審議会の位置付けについて説明いたします。スライド中央にある第2回、都市計画審議会、赤色が本日となります。

7月11日に第1回都市計画審議会にて、本件を報告させていただきました。

その後、都市計画法第16条に基づき、都市計画の原案の公告縦覧を行い、公述の申し出があったことから、9月9日に公聴会を開催し、広く市民から意見等を頂戴しました。

本日は、その結果についてご報告させていただき、都市計画案としてまとめたことから、その報告をさせていただくものです。

本日の報告後、都市計画法第17条に基づき、都市計画案の縦覧を行い、意見の募集を行い、その結果を第3回の都市計画審議会へ報告するとともに、付議を予定してまいります。

それでは、配布資料A3、右上に説明資料1とあります資料をご覧ください。

重ねて申し上げますが、前回7月11日に1回目の報告をさせていただいた後、説明会を開催し、また、原案の公告縦覧、公述の申し出があったことから、公聴会を実施しましたので、今回その報告をさせていただきます。

また、地区計画に関しまして、意見書が5件提出されましたので、その内容をご報告させていただきます。

なお、おさらいになりますが、今回の都市計画の種類、こちらは3件でございます、①本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業の決定、②高度利用地区の変更、③地区計画の決定でございます。

(1) 説明会について、合計で93名参加出席されました。7月23日の日曜日と、7月

26日の平日の2回実施いたしました。主な質疑は記載のとおりでございます。読み上げさせていただきます。

・本八幡駅北口再開発基本構想の目標に、歴史の積み重ねにより形成された街の背景を尊重する空間づくり、とあるが、どのように歴史を継承していくのか。

- ・マンションが建ち、人が増えることで、駅や学校のキャパシティが心配である。
- ・地区内に存在するサイゼリヤ1号店はどうなるのか、移転や保存はできないのか。
- ・ビル風への対策のご心配、地区内の公共駐輪場がなくなってしまう、ビルになってしまいが、他に確保ができていくのか。などがございました。

これら、質疑に対する市の対応及び考えは、次ページ以降、インデックスのあります参考資料1に記載してございます。

(2) 原案縦覧についてです。都市計画法第16条の2、また、市川市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条に則り、原案の縦覧を実施いたしました。縦覧期間は7月18日から8月1日でございます。縦覧者は2名ございました。意見、地区計画についてでございますが、意見書が5名提出されました。

意見書の主な内容は記載のとおりであります。読み上げさせていただきます。

- ・再開発により、賃料が上がり、現商店会員での商店会は消滅する危惧がある。
- ・駅北口ロータリーの拡張整備を、この再開発でしないのはなぜか。
- ・地区内には、老朽化した建築物や狭隘道路が複数あり、建て替えもままならず、緊急車両の通行ができない状況である。
- ・早く再開発を進めて欲しい。こちら賛成意見でございます。
- ・駅前に広場ができることで、まち全体のにぎわい創出拠点となることや、地域活性化に大きく貢献すると期待をしている。こちら賛成の意見でございました。

なお、公述の申し出は4名いらっしゃいました。

右上、(3)でございます。公聴会について、公述の申し出があったために、都市計画法第16条に則り、公聴会を開催いたしました。日にちは、9月9日、土曜日、14時から実施されました。この第1庁舎で実施いたしました。傍聴は12名いらっしゃいました。

主な公述の内容は記載のとおりで、読み上げさせていただきます。

- ・再開発により、火災や地震、水災に強くなったとしても、新たに風害が発生し竜巻の街となる恐れがある。
- ・地区外の駅西側の地権者にも働きかけ駅前ロータリーの拡張拡大の目途が立ってから再開発を行うべきではないか。

なおこちらの2件は意見書と同一の方からのお話でございました。

- ・各都市のらしさがなくなることを懸念しており、他の駅前再開発とは一線を画す制限内容を都市計画案に含めて欲しい。

こちら再開発を期待しているという意味で、公述されました。

- ・市立美術館を再開発ビル内に入れてはどうか。という提案がございました。
- ・再開発は誰のためのものなのか、今の暮らしを大切にしている人、今の場所でしか商売が成り立たない人が出て行くのは理不尽である。

等の公述がされました。

同様に、インデックス参考資料 1 に、こちらに対する市の対応、考え方を記載、載せております。

次に、2、今後のスケジュールでございます。この審議会の後、案の公告縦覧を 11 月の中旬から下旬に実施する予定です。その後、来年 1 月に予定されている都市計画審議会、第 3 回になりますでしょうか。都市計画審議会に付議をさせていただきます。その後、千葉県知事への協議の申し出を 2 月、協議を 3 月に実施し、決定告示を来年 3 月に予定しております。

続きまして、前回の第 1 回都市計画審議会に説明した際のご質問、ご意見のある項目 3 点。基本構想との関連、こちらは基本構想を当日用意配布をしてございませんでしたので、基本構想との関連、広場や参道、プロムナードについて、二つ目、南側、空地の 4 メートル主に幅員 4 メートルの根拠について、最後に三つ目、ロータリー部の整備について、前面のスライドを用いて説明させていただきます。それでは前面をご覧ください。

まず 1 点目、本八幡駅北口再開発基本構想及びこの計画の関連についてでございます。1 回目の都市計画審議会の際には、ご用意しておりませんでした。この本八幡駅北口再開発基本構想は、都市計画マスタープラン等の市の上位計画との整合を図るとともに、地区の課題解決を念頭に置いて、まちづくりの基本的な方向性を示したものでございます。2018 年に策定されました。本八幡駅北口の特徴や課題をまとめ、目指す将来像から、四つのまちづくり方針として、資料下でございます。土地利用、道路、歩行者ネットワーク、防災、景観・緑、オープンスペースを定めております。

これらの方針は、制限や義務を課すものではなく、市が提案するまちづくりの形として策定をしたものです。

今申し上げた四つのまちづくり方針について簡単に説明いたします。

黄色、一つ目、土地利用では、複合的な都市拠点の形成をするため、回遊性のある店舗等の配置と、八幡一番街のにぎわいの継承、歩行者空間の充実として、広場やプロムナ

ドなどの考え方について示しております。

二つ目、青、道路、歩行者ネットワークとしては、円滑な交通機能を整備するため、歩行者空間の充実や動線整備、駐車場や駐輪場の整備について示しております。

三つ目、紫色、防災では、老朽化した木造建築を耐震性の高い建物に、また、一時避難等の機能確保等を示しております。

最後に四つ目、緑色、景観・緑・オープンスペースでは、街角に景観のポイントや連続的な緑の配置等を示しております。

繰り返しになります。これらの方針は、整備時計画の義務化ではなく、必要な機能として計画に検討されているか、反映をされているかなどが重要となります。

今回計画している、南側の広場については、この基本構想の方針をもとに、土地利用、景観、緑、オープンスペースに配慮して計画を行いました。この広場部分に必要な機能としては、基本構想で示している交流や憩いの場、また、歩行者動線等の機能向上が挙げられます。本事業による計画では、駅前ロータリーに面して、広場を配置することで、まちの顔となり、交流や憩いの場としての広場を活用できることとなります。

また、広場に面して大階段を設置することで、1階と2階の交流の起点となり、また、歩行者動線の機能向上が見込めます。さらに、後程説明いたしますが、この広場の位置は、JR本八幡駅のホームから見えることから、この配置が望ましいと計画をしております。

続きまして、基本構想で示してる参道のプロムナードについてでございます。基本構想では、区域の南側の部分から、隣接地区へ抜けるような形で示しております。しかし、本地区では、まだ隣接する東側計画が未定であること、その為、プロムナードの連続性が現時点では確保できないこと。また、本地区計画中央部のにぎわい通路がメイン動線としており、商店街と連続するにぎわいのある参道的機能も、併せ持つ通路として検討をしていることから、このにぎわい通路中央の通路を参道のプロムナードの機能を担う空間として、整備していく計画としております。

続きまして、2点目の計画地南側に新しく整備する歩道上空地の、主に幅員についてでございます。現況では、スライド右上のように、歩道はなく、区域外のJR敷地内を通行している状況でございます。本事業では、このJR敷地とは別に、敷地内に4メートルの歩道状空地を整備することになります。下の断面図がその状況でございます。本地区の主な動線は、南北軸及び現在の八幡一番街、にぎわい通路でございますが、そこを想定していることから、この南側の歩道上空地については、サブの動線として、歩行者交通による大きな負荷がかからない想定をしております。そのために幅員につきましては、避難や消防活動が円滑に行えるよう、4メートルの空地としたものであります。

3 点目、駅前ロータリーについてでございます。地区の左側・西側でございますが、都市計画道路 3・4・15 号は、駅前ロータリー及びロータリーに繋がる県道でございます。

駅前ロータリー部分も含め、本地区に接している部分は、都市計画決定の規模としては整備済みとなっていることから、本再開発事業の区域からは除外しております。しかし、第 1 回目の都市計画審議会や、説明会意見等でも頂戴したところでもあり、現況のロータリーに関しては、本市としても、バスの乗車待ちによる歩行者空間の圧迫等、いくつかの機能上の課題は認識していることから、この機能改善に向けても、検討は進めて参りたいと考えております。

また、準備組合でもロータリーの課題は認識しており、再開発区域内でも駅前広場の利便性の向上に向けた検討を進めております。

右側に写真とパースがございますが、位置がずれてはおりますけれども、示している赤い点線が、現在の歩道と、区域の境界になります。

今回、歩道上空地の整備により、整備イメージでは、現況より歩道形態の幅が広がり、ゆとりが生まれます。先ほどの現況と整備イメージの断面で表したものが右側になります。歩道状空地の整備を行うことで、駅前ロータリーと歩道上空地で、合わせた歩道形態部分は、約 7.5 メートルの幅員となる予定です。現状に比べて、とてもゆとりができることから、市川市としても再開発事業の進捗を見極めながら、ロータリー部分について、現在の歩道部分、道路部分について、市で改良を行い、ロータリーの機能改善を進めて参りたいと考えております。このことにつきましては、市の道路交通部とも協議を進めており、今後望ましいロータリーの機能向上について検討を進めていく予定としております。

最後に、前回の審議会時にはお示しできませんでしたが、現在検討を進めている計画をパースにて、お示ししたいと思います。今後、準備組合による基本設計、詳細設計を進めていき、変更の可能性がございますことをご了承ください。

まず、こちらのパースは国道 14 号の交差点付近に計画する、広場状空地でございます。

国道 14 号側から駅を見たパースになります。こちら基本構想で言及している緑のプロムナードに位置しており、この区域におけるプロムナードの起点となります。歩行者が安心して立ちどまったり、休憩することができるよう整備し、シンボルツリーや植栽等を配置することで、国道 14 号から本八幡駅へ向かうゲート空間となるような、緑豊かな安らぎのある広場空間を創出する計画としております。

続きまして、駅前ロータリー一部に計画する広場でございます。駅から、14 号側、北側を

見ているパースになります。駅からの多くの人々を迎え入れるロータリー付近には、まとまりのある広場を整備することで、待ち合わせや休憩の場となるほか、イベントや祭りなど、地域活動の場としても活用できるゆとりある空間を確保いたします。また、広場と一体的にシンボリックな階段を整備することで、にぎわいが立体的に連続する個性的な広場として、新たな駅前を象徴する本八幡の顔づくりを行う予定でございます。

にぎわい通路のパースでございます。現在の一番街を西から東に見たパースでございます。歩行者専用のにぎわい通路として、現況の八幡一番街と同じ位置、同じ幅で再整備いたします。安全で快適に通行できるようにするとともに、通りに面する1階部分を店舗とし、前面を店先空間として活用することで、区域東側の八幡一番街とも連続するにぎわいのある空間を計画しております。なお、にぎわい通路の上階には、渓谷状のテラスを設け店舗を重層的に配置することで、地上部だけではなく、上階を含めた、個性的なにぎわいをつくり出し八幡一番街を象徴する魅力的な空間を形成する計画としております。

また、歩行者ネットワークとしても様々な場所へ連絡できるような回遊性を生み出す予定でございます。

最後のパースになります。こちらはJR本八幡駅のホームから見た再開発事業の景観になります。ビルの表面の方、色彩はまた別ですけれども、この広場をご覧ください。外向きの店舗や広場が駅から見えることで、本地区のにぎわいが外に向くことにより、本八幡を訪れた人々を引き込み、さらなるにぎわいを生み出すような計画としております。前面スライドは以上でございます。

最後になりますが、今回の意見書や公聴会及び説明会の質問等に関する内容で都市計画図書原案に反映変更させるものはなかったことから、お配りしました資料1、都市計画図書については、一部、1ヶ所軽微な言い回しの修正がございますが、第1回目にお出しした原案からの修正はございません。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）

ありがとうございます。説明が終わりました。私の方からひと言付け加えたいと思います。先ほど一番最後に、説明がありましたように、我々が都市計画決定するのは資料1にあるような、濃く線が引っ張ってある簡素なものですけれども、それはある意味建物のフレームを決めるということになるわけです。ところがその、大枠を決めるフレームを議論するためには、その中身がどうなのかっていうのが、事業者も今議論してる最中ですけど、それを描いて、お示ししてもらわないと、中身がイメージできないということがあるわけです。

ただ中身の方は、先ほどからの説明にもありましたように、まだ検討中ですから、決ま

ってはいないわけです。ただこういうものをやりたいというのがあるという事なので。先ほどのスライドでいろいろパースがあがっていましたが、あれは変わり得るわけです。

ですから、そのところを質問されても、まだ議論としては答えられないということなのです。ですから、この議論は、最終的には、都市計画決定をするような資料1ですが、その背後のこういう意図があるということを理解して、その議論に進んだ方が、議論が実のあるものになるのではないかとということで、私の方から事務局にお願いをして、少し踏み込んで説明していただきたいということになっています。なので手持ち資料にはないですけども、そういう事情があるとうご理解いただければという話です。

それでは、ここからは、皆さんの質疑をお願いしたいと思います。

最初に、山本委員が途中で抜けなければいけないということがあるので、まず、口火を切っていただいて、そこからですね。

○山本委員

ご説明ありがとうございます。前回、いくつか質問をして、回答のもう少し確認を。主な質問が、JR側の通路の部分で、地区計画でいきますと3号壁面線によって4メートルの歩道状空地を確保できる。JRに関連してですけど、JRの敷地に2.4メートルとありますが、これが何を指すのか。今写真で見ますと、物置の様になっている。それから、これは今回の都市計画決定に直接関係はありませんけど、JRとは、この計画についてどのように協議がなされてきているのか。関連した協定などがあれば、と言いますのも、これ4メートルなんですけど、2.4メートルを足すと6.4メートルという空地が確保されるように見られますけども、その点についてどうなのか。そして3点目には、南側と、2.4メートルが接するわけです。地区計画を見ますとこの壁面後退部分についての用途或いは意匠に関わる、とりわけ、1階部分について何も書いていないということですから、それについて現在分かる範囲内で補足説明をお願いします。

○議長（西村会長）

補足説明をお願いいたします。

○街づくり整備課長

まず、JR側の敷地及び写真に写っている建物ですけども、こちらはJRの機械設備でございます。

この2.4メートルは基本的には民地でございますので、JRの職員、JRの方々が管理をしている通路ということで、位置付けられております。

二つ目協定等、JRとの協議についてでございます。JRは隣接しており定期的に協議をしてございます。

また、今ご覧になっていただいている平面図の左下側にデッキで2階を結ぶ予定でござ

ざいまして、そちらの協議もしているところでございます。

今後、この 2.4 メートルの敷地を実際に、例えば整備をするのか、今後どう使うのかというのは JR とは協議はしてございませんが、この計画は JR も認識しているところでございます。

なお、少し話がずれますが先ほど申し上げたデッキにつきましては、協定書を締結しております。

三つ目、用途でございますが、あくまで歩道上空地ということで位置付けをしております、自動販売機ですとか、自転車置き場ですとか、移動ができないものは設置してはならないという形で、地区計画で定めております。あくまで、歩行者空間のサブ的な要素として、空間を設けている状況でございます。以上でございます。

○山本委員

まず、確認ですけれども、JR のこの敷地 2.4 メートルが今、通路として取り扱っているということについては、特に協定を結ばれていない。今現在はこの、JR の維持管理のために、2.4 メートルの通路が必要だということなのですが、これ JR がその敷地内ですから、このままでいくと、勝手にと言ったらちょっと語弊がありますが、ここのところを土地利用する可能性もあるということですね。それについて、特に担保はとっていないということでしょうか。この歩道状空地という 4 メートルが妥当なのかどうか、ということが前回の質問だったので、それについてお願いします。

あともう 1 点は、私が質問した用途について、歩道状空地に面する計画地側の、用途、或いは入口、出入り口の形態等の規制あるいは計画、留意事項とか、特にシャポー側のデッキというのは良く分からなかったのですが、ここはどういう使われ方がされるのかってということですね、相当位置付けが変わってくるのではないかと思います。

○街づくり整備課長

JR とはこの 2.4 メートルに関する具体的にピンポイントでの協議は、すみませんしてありませんが、実際に整備する時は例えば色彩・インターロッキング等の仕様についてもですね協議をして進めたいと思っております。

現時点では、ここがふさいでしまうとかそういうお話は伺っておりませんので、ご意見を頂戴しましてきちんと担保できるように JR と協議を進めて参りたいと思います。

私の説明じゃわかりづらかったのですが、デッキにつきましては、こちらに 2 階で繋がる予定でございます。この歩道状空地の上空をこういう形で西側に繋がる予定でございます。

歩道状空地 4 メートルの基準ですけれども、先ほど申し上げたのですが、例えば、ここが市道になるですとか、車が通行するというものではございませんので、参考にしており

ますのは、千葉県では無いのですが、東京都の安全条例における、窓先空地等の法令、条例が消防活動を円滑に行うために4メートルというものがございましたので、そこらも参考にして、幅員は決定しております。

なお用途ですけども、こちら全体の地区計画で、2階以下は商業業務を配置するとなつてございますので、用途としては建物側はそういうものが入ります。以上でございます。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○山本委員

4メートルで、6.5メートルになるのかどうか。通路として。今回のこの都市計画、審議会の範疇ではないかもしれないですけども、前提として、この2.4メートルの通路の空間をどうするのかいうことは、共通認識として、また或いは、市川市が、正式に協議してないということだったならば、これはきちんとやるべきだと思います。意見として。

2点目は、こちらが今回地区計画の決定と大きく関係するのではないかと思いますのですが、ここが、いわゆる4メートルの敷地で、ここに店舗が並ぶ。多分、飲み屋ですね。こう並んでくると、当然のことながら、JR側の方の事業も変わってくるし、それから入口がどうなのか。ここに人が災害時、相当出てくるということになる、容積がかなり高いことから、この部分が、圧迫される。利用というのはかなり多くなる。ということが考えられます。それについては、慎重にここの部分の土地利用、形態がどうなっていくのか。ということは検討すべきだということが防災上というところで意見となります。

一方で、この部分は駅に近いところで、全く出入り口がない、或いは開口部がない。というようなことで、考えられるのは、建物の管理上のいわゆる通用口が考えられるのですけども、一方で、防犯上はそれほど大きな、問題はないのではないかというふうには思いますけども、全く人が通らないっていうこともないというところなのですが、この部分の、やっぱりどう計画をしていくかというところで、地区計画において、その用途形態について何らかの記載をしておく必要があるのではないか。ということ意見を述べておきます。

○議長（西村会長）

ありがとうございました。この通路の今後をきちんと計画してほしいということで、お願いしたいと思います。ありがとうございます。その他何か。はい、国松委員お願いします。

○国松委員

ありがとうございます。前回もたくさん質問させていただきましたので、今日もちょっとたくさんになってしまいますので淡々とお答えいただければと思います。

6件質問させていただきます。まず説明会、前回7月11日に審議会後に説明会がありましたけれども、45人と48人参加したとのことですが、これが多いのか少ないのかよくわからないので、地権者が何人いて、そのうち何人が参加したのかお答えいただければと思います。

2点目といたしまして、元々この八幡地区の開発では、市役所までの動線とか、葛飾八幡宮までの動線をきれいにしていきたいと思いますという話だったと思うのですが、そうすると今のこの北側南側だけではなくて、一番街の更に先の部分と言うのですかね、そこもやっていかなければならないと思います。2018年の計画の段階では、そこも全面的に計画するようになっていたと思うのですが、今後、1期2期というような工事の区分けをして、東側部分の開発をどうするのかという部分を聞きたいと思います。

3点目といたしまして、意見書でもあった小学校の問題ももちろんですが、この八幡の地区は中学校まで徒歩でいくのがちょっと遠いのです。八中と三中の学区になるのですが、ここに大きい建物が建つと、中学校もおそらくパンクする。小学校だけでなく、幼稚園保育園もパンクするかと思います、そういった部分の子供の対応を考えているのかというのが1点。

4点目で、ロータリーが整備済みになっているのですが、ロータリーの部分は置いておいたとして、ロータリーのすばまった先というのですかね、北に進んだところの、今にぎわい道路の出入口の辺り、あそこに路上駐車をしている車が非常に多いです。というのも、ロータリーに車止められないからだと思うのですが、あそこに停めているいろんな人待っている方がたくさん両サイドにいまして、バスが大体通行できなくなっている状況がございます。

ですので、整備済みではなくて、拡幅の部分を検討していただきたいと思っているのですが、今後やるのかやらないのかという部分をお答えいただければと思います。

5点目。市道6002号が新しくできると思うのですが、国道14号に突き当たったときに、14号のところには横断歩道が出来たりするのか。正直14号は歩道がすごい狭くなっていて、拡幅計画になっていると思うのですが、今後、この14号の部分のどうするのかという部分が1点。

最後、にぎわい通路のことですが、今一番街は車が通行できるようになっていまし

て、北から南側に行くのもどう頑張っても渋滞してしまうので、地元の方々一番街を抜けて南に行く方が非常に多くなっています。この車の方をどうするのかっていう部分を教えていただきたいと思います。以上になります。

○街づくり整備課長

最初に説明会の人数と地権者のお話でございました。地権者、俗に言う組合になりうる地権者 50 名でございます。借家人は含まず 50 名でございます。

説明会は 2 回実施しまして、週末と平日に実施をいたしました。各々 50 名弱ということで、他の事例と比べますと、皆さん関心がある、たくさんおいでになられたと考えております。

なおこの説明会は、先ほど申し上げた 50 名の地権者対象ではなく、参加者は全体に周知をして出席いただいております。

二つ目の地区の東側の部分でございます。第 1 回目にも申し上げましたが、もともと検討会、地元中心として立ち上げて検討会には東側も含まれてございました。

地権者様の意向或いは合意率、或いは時期的な考え、各々ともに検討会として参加をされておりました。

各地区、今も勉強会は実はお声をかけている状況ですけれども、実際にはまず機運の高まっているこちらの今の駅前北口地区から着手をいたしますが、2 項地区で促進地区と位置付けてございますので、引き続き、東側ですね、スライドのここで言う 1,2,4 が今回の地区になりますが、3 と 5 でしょうか東側の勉強会が進んで再開発の必要性ですとか、重要性はご理解をいただいておりますので、引き続いて実施されるのか地権者の意向にもありますけれども、検討はしていた場所でございます。

三つ目、学校の問題でございます。人口が増えると、学校をどうなのかということで、概ね戸数が今 870 戸を予定しており、人数は×3 の 2610 名お住まいになるという想定で、教育委員会とは協議を進めてございます。

引き続きここは八幡小学校或いは第三中学校に、今委員がおっしゃったとおりですけれども、キャパシティ等も含めて、教育委員会とは協議を継続して進めて参ります。

四番目のロータリーでございます。委員おっしゃったとおり先ほど申し上げましたが、市及び道路交通部でも課題と認識しておりまして、特に雨の日でしょうか、路上駐車が埋まってしまうと、バスが入れない、14 号から入れないような状況も生まれているのは現状として把握しております。

先ほど申し上げたその前面の図面ですけれども、歩道上空地+今の歩道で 7.5 メートルと、非常に広くなる計画になっておりますので、今の水色の部分、整備後の下の断面図の

歩道 4.5 メートルのところを、上手く活用して、車の昇降場、A 地区と言われる八幡の京成八幡のところにも、一通の道路を行くと、すっとう 2 台ほど止まれるところが 2 ヶ所ございますが、スムーズに乗降していただいて、スムーズに出ていただくような、敷地内道路のロータリー部でうまく工夫をして、路駐のないよう、運行に妨げないようにということで今、交通とともに検討しているところでございます。

続きまして、5 つ目、6002 号、この図面の、右側になりますが、こちらが 14 号と当たるところで、東側になります。こちらは、結論から申し上げます横断歩道はできません。また信号等も、ルール上スクランブル交差点との距離が近いということで、設置ができない状況になりますので、横断歩道はできません。

ただ、国道 14 号は、今回の再開発により、歩道部分が計画の幅員に改修されます。

また、歩道上空地も、3 メートル歩道とは別に地区内に空地もできますので、十分歩行者の幅員、通路としては確保できるかなと考えております。

最後、にぎわい通路は歩行者専用になります。緊急車両はまた別ですけども、あくまで歩行者回遊性ですとか、一番街の通路、参道を意識した通路ということで、車が通れない通路となります。以上でございます。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○国松委員

はい。ご回答ありがとうございます。基本的に意見でございますので、今後進め方をしっかり対応してほしいのと、借りている方にも目を向けてほしいという部分と、車の動線、さっき言ったように重要な話だと思います。今、どちらにしても南口に行くのは大変混雑する行徳街道を使わざるをえない。もしくはコルトン通りまで行かないと南側に車がまわれない状況があります。そうすると、ここを通れなくなると、さらにその行徳街道が混んだりとか、コルトン通りが混んだりとかすると思いますので、車の動線を検討していただきたいと思います。

○議長（西村会長）

それでは、はい、どうぞ。

○細田委員

この 9 月 9 日の公聴会、行ってみましたけど、なかなか厳しい意見がでましたね。今一点ですけど、これは参考資料 1 の中に、私、その場で聞いていましたし、「らしさ」、「本八幡らしさ」が残るように検討を進めていくと 4 番のところで市側が対応しています

が、先ほど会長も、このイメージっていうのは今後もしかしたら変更していくので、その点に関しての質問はあまり意味がない機会ということなのでそこは繰り返して言うつもりはありません。

この「本八幡らしさ」が残るっていうのは、意見をされた方の「本八幡らしさ」と、市が考える或いは事業者の考える「らしさ」っていうのは、一致しているのでしょうか。それとも、この左側の方の4番です。意見をしている「らしさ」が、どういう「本八幡らしさ」か把握しているのでしょうか。市として。

○議長（西村会長）

はい。お願いします。

○街づくり整備課長

「本八幡らしさ」と言いますが、この地区の「らしさ」と言いますと、やっぱり一番街が、非常にシンボリックな商店街、古くからある商店街ということで、こちらは是非とも継承しようという話で、先ほどパース等で見せております、にぎわい通路として残す、東側の区域外である、今の残る八幡一番街とも幅員を合わせてですね、連続性を保とうと考えております。

また、もう一つはやはり葛飾八幡宮でございます。こちらも基本構想でも、参道プロムナード等の言葉を使っておりますが、こちらは事業者とも共有しております。事業者の検討会の方でも、「らしさ」についてとか参道についてとかというお話はしており、市も同席しておりますので、思いは一緒であると、認識しております。

以上でございます。

○細田委員

その割にはちょっと結構厳しい意見が出たと思うのですが、そういう共有ができていたのか、もちろん意見としては、その「らしさ」も一番街の部分だけではないと思うのですよね。取組みと言うか、働きかけというのをしているのであれば、それはそれで我々も注視していきたいなと思っております。

○議長（西村会長）

はい、それでは後藤委員。

○後藤委員

ご説明ありがとうございます。今おっしゃったことも関連するので質問させていただきます。今日、地区計画、基本的な計画の部分をとということなので、決まっていなくてもいいかもしれませんが、公聴会とかで上がっていた「市川らしさ」というところが一番気にな

っていて、景観審議会でも意見が上がっていた部分であると思います。前回確か先ほど仰っていたような、この本八幡の駅の空間的な特徴が本八幡の駅にはあるっておっしゃったのですけれども、それはどの程度、ここでは考えられているのか、考慮されているのかというのが1つ目でお聞きしたいことです。

あと2つありまして、1つは駐車場です。駐車場はどのように計画していますかというのが2つ目です。

3つ目で、これは国松委員が仰っていたことに関連するのですが、前回も申し上げたかもしれないのですが、ここは若い世帯も住むと思いますので、小さいお子さんがいる世帯の視点にたったときに、子どもの遊ぶ環境っていうのをここではどう考えているのか、全く考えないかというところを、今日はそんな議論じゃないかもしれないんですけれども、少し教えていただければと思います。以上です。

○街づくり整備課長

今前面にイメージパースを用意しております。会長が1回目におっしゃっていただいた、フラスコの形をという表現をされておりましたが、まさにこのホームから見た形自体は、どちらかというと北に行くにつれて狭くなるといいますでしょうかフラスコ型というイメージがあります。その前面に都市のシンボルとして広場を配置して、それは東側でもなく、駅から見えて、ロータリーと面しているところで、前面に広場を配置したところでございます。

2つ目、駐車場の台数。現在340台を計画しております。店舗用として、75台。また、住居その他として、立体駐車場で265台ということで、付置義務は満足している状況で340台計画しております。

3つ目のお子様、委員も何度もおっしゃっていただいて、先ほどのにぎわい通路及び広場、段階的な形状になっている形がありますけれども、通路だけではなく2階からも覗けるような形に、Vの字型というのでしょうか。配置をしておりますので、区別をしてお子さんが少し休憩をしたり、コミュニケーションとれたりという形で、にぎわい通路のみではなく、にぎわいを生む場所ではなく、少しゆとりを持った形状に、2階3階をつくる計画をしております。以上でございます。

○後藤委員

はい、ありがとうございます。1つ目ですけれども、フラスコのところ、圧迫感に繋がると思ったのと、昔の映画館だったところ、こちらをどうするかという議論も今後あると思うのですけれども、こう全体として街の調和と言うか、本八幡の駅の特徴っていうのを高めていくのかっていうところ、市川らしさというところと併せて、引き続きご検討していただければと思います。

2 目駐車場についてですけれども、数字については了解しました。設置場所としてはどのあたりを今のところ予定しているのでしょうか。

○街づくり整備課長

立体駐車場で高層ビルによくある縦方向と地下の駐車場を検討しております。

○街づくり整備課担当者

ちょっと補足させていただきます。現状ですぬ車両の通路としましては、国道 14 号から左折で入っていただいてこちら側を検討しております。店舗とか商業系の駐車場については、現在地下 1 階をここから入って行って、ぐるりと回っていただくような計画としております。

住宅の駐車場につきましては、南棟にタワーパーキングを設置しまして、駐車場を設置するという考え方でございます。

どちらも入口についてはこちら、出口についてもこちらということで、こちらの駅前ロータリーへの負荷を極力減らすような計画を現在計画しているというところでございます。

○後藤委員

はい、分かりました。ありがとうございます。3 目の子供の視点についても了解したのですけれども、今現状、京成八幡のところの広場的な空間がありますけれども、例えばあいうところで遊んでいる子供たちって、保育園の子供たちも結構遊んでいて、素材とか子供の視点からすると結構危ない空間になっているなというふうに常々思っていて、かつ光も当たらなかつたりするので、少しそういった視点を入れてもらえるといいのかなと思います。小学生たちもあいった固い空間でちっちゃな虫を探していたりするので、もしここに住むっていうことを考えると、そういった視点を考慮していただければと思います。以上です。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。今後の設計に活かしていただきたいと思います。

○街づくり整備課長

はい、ありがとうございます、反映させます。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。はい、どうぞ。岩澤委員。

○岩澤委員

私も公聴会に興味があつて出席したのですけれども、委員のお話からこういう活発な議論が出るという事はやはり非常に重要なことと思いますが、それにしても駅の北側に5棟も6棟も再開発のビルができてしまうというような設計がされるということは、やりすぎなんではないかというような意見も、公聴会でもありましたし、みなさんそういうような考えが、どこかおかしいんじゃないかと考えていると思います。必要なものは必要でしょうけど、今後の計画として、将来に向けて、先ほど借りている人のご意見も聞いてくださいというお話もありましたけど、地権者だけじゃなくて、借りている人とか、足元に住んでいる住民の人々の意見をもう少し反映させるような何かしら市川市オリジナルの案というのを住民の方から提案していただいて、よりよい街に出来たら良いのかなと思います。

○議長（西村会長）

仕組みとしてそういうようなものがあるべきだというご意見でしょうか。

○岩澤委員

例えば、市川市ってラブホテルの条例があるみたいで、それは珍しいようです。そのような感じで再開発を規制するのか、高層マンションを規制するのかは分かりませんが、あまりやりすぎないような、そのような仕組みを考えていただければと思います。

○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。

○藤井副会長

今、お話を伺っていて枠組みと言ったところですので、詳細なイメージある意味認識がぼんちんとしてくるのは良くない話なので、それを除いてという話なんですけども、気になるのは、住民の方、それから来訪者の方、それから、生活するのに必要になってくる商品だったり、物流の側面、それが基本的に全部この市道6002号で分断されると。300数台の住宅用として考えたときに、それだけではなくて商業ベースのところの利用も入ってくると、それなりの車両っていうのが想定される。それをこの6002号で受けるということは、道路の機能としては問題ないと思うのですが、ただその接合部ですね、国道14号のところの交通処理がなされないということになると、左折のみで運用されるということは、逆に言うと右折では入れないということをお願いしている。そうやってきたときに、プラスコ状になっているロータリーの負荷を低減させるということは機能するのだけど、逆の言い方をすると、出るときはどっち側に回るんだとなったときに、ロータリー経由での迂回が出てきたりとか、そういったようなことが発生することがある。

やはり構想の運用上の問題のことを考えて、それが、今回の街区での整備の中での一つの課題とするのか、もしくは東側のところを含めた新たな計画となった時にはそれに対する区画道路といったところで分担できるので、将来的には解消されていくのか、全体のネ

ットワークを、今の状態ですとどちらも袋小路ベースでの運用となってしまうので、やはり生活者にとってみると利用しにくいものとなりますから、全体構想としてのイメージとしてのネットワークをどう考えていって、その第一期の前段として運用をされていくか、そういったような位置づけで、良いものは良いのですが、現段階でやはり問題を抱えているところの処理を今後どうするかというところ。

それはもう絵面だけではなくて、少し現状の敷地を中にセットバックするような形で運用をしているので、それを余裕空間として受け止める形の構造の中でそれを緩和させていただくという方向性を今回示していると思うのですが、是非そのイメージで伝わるような形でご説明頂きたいと思います。よろしくお願いいたします。

○議長（西村会長）

今の点、何か市道 6002 号の将来的なネットワークについてそれが、むしろ交通の発生を高めてしまうのではないかという懸念があるということですが、それについて何かありますか。

○街づくり整備課長

今おっしゃっていただいたここに 14 号がございまして、ロータリー部の負荷をかけないようにということで、こちらで出入りをする予定、計画になっております。今おっしゃってた、大切というか重要なのは、スクランブル交差点からの距離、先ほど申し上げたような非常近いもので、それで 14 号というのは幹線道路ということもあり、右折では入れません。現在は右折で入るのでしたらロータリー部から入れるのですが、右折でここには入れない。14 号の北に向かう右折レーンもございまして、もう錯綜してしまい、ここは課題の一つでございまして。

全体的な区域のネットワークとしての今検討してることと、あと、ここの台数、数値上、計画上ですけれども、ここで渋滞を引き起こすというのはないとはなっておりますが、今委員がおっしゃったとおり、住居用商業用或いは店舗の搬入搬出でここを使う、ここで一点になりますので、全体のネットワークを含めてですね、或いは将来の他の地区の可能性、再開発も含めて、手戻りのないように計画を検討しているところでございます。以上でございます。

○議長（西村会長）

言えないので、答えになっていないような気もしますが、他、何かありますでしょうか。

一応懸念点もありましたけれども、決定的にすごく大きくデッドロックに乗り上げるような大きな問題点っていうのは特になかったかなという風に思います。今日、様々な視点

が出ましたけれども、丁寧に進めていただいて、懸念が他の方々もあると思いますので、消化できるようによろしくお願いいたしますと思います。それではこの件に関しましては、今回はここまでとなります。

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を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3回目でございますが、1月後半予定しておりますが、会議室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した。

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】