

## 令和5年度第3回都市計画審議会

日時：令和6年1月31日（水）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、出席委員数のご報告をさせていただきます。

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

また、国松委員、小川委員より少し遅れるとのご連絡をいただいております。

従いまして、現在、10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 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（付議）。報告事項第1号 市川市都市計画マスタープラン改定方針（案）について（報告）の2件でございます。

ここで資料の差替えについてご案内させていただきます。

右上に『資料3』と書かれたものを先頭に3枚席上に配布しております。事前に送付しております、報告事項第1号（右上に記載があります）をめくっていただき、右上に『資料3』とかかれた資料から3枚を差替えしていただきますようお願いいたします。

修正事項は実施年度等の記載となります。資料の差替えは以上となります。

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3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。

#### 【傍聴者入場】

##### ○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、冨家委員と後藤委員をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

それでは、議題に入らせていただきます。

議案第1号 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（付議）について  
担当より説明をお願いします。

#### 【議案第1号の途中にて小川 治夫委員参加】

##### ○街づくり整備課長

よろしくお願いいたします。まず、前面のスケジュールをご覧ください。本日は、赤書きの第3回都市計画審議会となります。昨年7月11日に第1回目の報告、その後に、説明会、公聴会等、原案縦覧を実施後、10月23日に2回目の報告をさせていただきました。

本日は、その後の案縦覧の結果と今後のスケジュール、そして、これまでの審議会等で出た質問や課題に対する考え方をお話しさせていただきます。なお、本日は付議となることから、市街地再開発事業、高度利用地区の変更、地区計画について、改めて説明させていただきます。

それでは手元の資料A3、右上に、説明資料1とある資料の左側から説明いたします。

最初に、地区の概況でございます。主なものを、おさらいの意味を含め、説明いたします。

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、ここはJR本八幡駅の北口の東側、パティオビルがある区域となります。区域面積は約1.1ヘクタール。次に、中段、施設計画でございます。施設計画は、現時点での予定であり、具体は今後の基本・実施設計で決まっていきます。主なものとしましては、敷地面積は約9,900平方メートル。

延べ床面積は約11万4,900平方メートル。そして、容積率は高度利用地区により約800パーセント、建蔽率は約70パーセントでございます。主な用途としましては、住宅、商業、業務、そしてその他として、駐車場や駐輪場等付帯施設でございます。住戸数は約870戸、北棟と南棟があり、それぞれ国道側の北棟が地上21階、JR側の南棟が、こちらの方が高いのですが、44階、最高高さは、南棟が160メートルで計画しております。

次に、下段事業スケジュールでございます。今年度中に都市計画決定されると、来年度に準備組合から再開発組合、本組合でございますが設立の認可取得となる予定です。この認可は千葉県の認可となります。その後、これも千葉県の認可となりますが、権利変換計画認可を経て、予定では令和8年度に解体工事、令和9年度から建築工事に着手し、完了予定は令和12年度、2030年度でございます。これらの事業は再開発組合が施行者として作っていきます。

次に資料右側、本決定に関するこれまで実施してきた手続きを改めて説明いたします。

(1) 説明会について。昨年7月23日と26日、週末と平日に開催し、合計で93名の方が参加されました。(2) 原案の縦覧について、7月18日から8月1日の閲覧期間に2名縦覧され、5名より意見書が提出されました。また、4名の方から公述の申し出があったことから、(3) 9月9日に公聴会が開催されご意見されました。ここまでは、第2回の都市計画審議会にてご報告させていただいております。

ここからが本日の審議会の内容となります。都市計画案の縦覧結果についてでございます。都市計画法第17条第1項の規定により事業に係る都市計画の案について縦覧を実施したところ、意見書の提出がありましたので、その要旨を今回の審議会に提出いたします。

閲覧期間は、昨年の11月21日から12月5日、縦覧者2名いらっしゃいました。また、3名の方から意見書が提出されました。次ページの説明資料2にまとめており、主なものをご報告させていただきます。

2ページをご覧ください。下にページ2と書いてある2ページ目にあります。

左上1、交通渋滞の発生について、車の出入りが国道の1ヶ所でなされるため、新たな交通渋滞が発生することが予想される。第三者機関に依頼調査をし、具体的な数値によるシミュレーション結果を審議会に提示する必要がある。出入口を国道側でなく、3・4・15号、本八幡駅前線側、これは駅前ロータリー側になります。に設置し、ペDESTリアンデッキ等を敷設するなどを検討するべきである。などの意見でございます。

それに対して市の対応といたしましては右側でございます。1、本地区における交通量の将来見通しについては、準備組合が依頼した専門のコンサルタントの調査設計により、国交省のマニュアルに準拠し推計しており、既存の交通への影響は少ないものと予測しております。また、出入口等の交通計画については、今後の施設建築物の検討に合わせて、適切な計画となるよう、関係機関と協議を含め準備組合と検討して参ります。

左側にお戻りください。中段の2でございます。

施設建築物の車両通行について、これは国道車線に出る際のご意見でございます。特に下りについて、これは船橋方面に行く場合のことでございます。右折が禁止されるようであり、その場合、ロータリーでUターンし、千葉方面、船橋方面に向かうことが予想され、ロータリーの負荷を減らすことにはならない。また、東京方面からこの敷地の右折進入が禁止されている。このことについてのご意見でございます。

右側、市の対応としましては、駅前広場については、歩行空間を優先し、車の出入口を設けない計画としております。また、国道14号からの進入については、安全性や、渋滞予防のため、東京方面からの右折進入の想定を現在はしておりません。現段階では、区域の東側を出入口としておりますが、市も、準備組合も交通の計画は課題であると認識しており、今後の施設の計画に合わせて、この交通量を把握し適切な計画となるよう準備組合と検討して参ります。

次のページをお願いいたします。下に3とある、3ページ目でございます。

左側、市道6003号に関して、歩行者が安全に通行できない。とのご意見をちょうだいしております。市道6003号というのはこちら、将来にぎわい通路になるというところでございます。市の対応としましては、右側にありますが、市道6003号に関しては、にぎわい通路となります。なお、地域や商店街の連続性を考慮し、東側の地区と一体的に連続する検討をして参ります。地区外とも、調和・連続性を持つように検討しております。

左側、4番目でございます。870戸の住戸により、小学校、中学校、保育園の受け入れ可能数を超える、また、大地震発生の際の避難場所や避難所も不足することが予想される。とのご意見でございます。

市の対応としましては、右側の4、市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例に基づき、必要な防災備蓄施設の整備を行うよう、準備組合へ指導しております。

また、小中学校、保育園等の受け入れについても、教育委員会等関係機関と協議を重ねており、受入れ不足とならないよう対応して参ります。

左側の5でございます。再開発に合わせてインフラ整備を図ることはもちろんだが、地域全体として整備できる限界を超えることが判明すれば、高度利用地区、特に高さ制限自体の変更することも検討すべきとのご意見でございます。市の対応は、右側5番、各種法規制に適合する計画となるよう、準備組合と進めて参ります。

次に、左側の6でございます。再開発のリスクとして、建築費の高騰、或いは社会インフラへの負荷についてのご意見でございます。

市の対応といたしましては、右側6、建設費の高騰は、資金計画に大きく影響することから、適切な資金計画となるよう、準備組合に対し指導、監督して参ります。こちらは、

組合設立認可の申請時に、事業計画の中で資金計画を定める必要があり、その資金計画の考え方については、市及び県で確認チェックをして、適切に指導して参ります。

左側7番から9番につきましては、地震等有事の際の不安、或いはビル風、環境面、またはこの事業に関する情報開示、或いは税金を他のことに使って欲しいなど、概ね再開発事業自体に反対をされるご意見でございます。市の対応としましては、こちらは準備組合とともに、適切に、そして効果のある事業にして参りたいと考えております。

以上、意見と対応を資料を用いてご報告いたしました。

#### 【傍聴人の発言あり】

##### ○議長（西村会長）

傍聴の方は静粛に願います。どうぞ続けてください。

##### ○街づくり整備課長

このご意見は建物の配置、或いは基本設計、実施設計に反映するものはございますが、区域の決定、或いは事業の決定など、都市計画の内容についての変更や修正が生じる必要がないと、私共は考えております。では、1ページ目にお戻りください。下に1とあるものでございます。

右側、下段4、本八幡駅北口駅前地区第1種市街地再開発事業の決定でございます。これまでもご覧いただいております。3項目、今回の資料5ページ目から12ページが市街地再開発事業、13ページから18ページが高度利用地区変更。高度利用地区の変更につきましては定める内容として、容積率の最高限度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200平方メートルとしております。

そして19ページ以降が地区計画でございます。定める内容、或いは制限としましては前面をご覧ください。地区施設として、区域の東側に車道幅員6メートルの道路を整備する。また、にぎわい通路として、地区の中央、一番街があるところの位置に配置する。また、広場状公開空地と広場として、スクランブル交差点部と駅前ロータリー部の2ヶ所、それぞれ約200平方メートルの空地・広場を整備いたします、としております。

また、建築物の用途制限としては、良好な住環境や地域のコミュニティを阻害する建物を制限することとしており、具体的には、パチンコ屋、或いは馬券売り場、工場、倉庫、そして、風俗営業等を規制いたします。敷地の細分化により小規模な建築物の密集による環境悪化を防止するために、建築物の敷地面積の最低限度、1,000平方メートルとしております。また、壁面位置の制限として歩道空間を確保するために、3メートルと4メートルの壁面後退をすることを定めております。

最後に5番、資料にお戻りください。5番の今後のスケジュールでございます。今後は、千葉県知事への協議、申し入れを来月中旬に予定しており、千葉県からの協議回答を3月上旬、決定告示を3月中、今年度中に予定しております。

続きまして、また前面のスライドをお願いいたします。少し補足の説明をさせていただきます。本市では前回少しお話ししました、本八幡駅北口再開発基本構想を策定しております。準備組合と協議調整を行いながら、基本構想をベースに、これまでの各ご意見を踏まえ、より良いまちづくりとなるよう、今後、検討を行って参ります。

例えば、基本構想におけるまちづくりの方針では、回遊性のある動線、店舗の配置、既存の商店街である八幡一番街の空間・位置を継承し、街歩きを楽しめる商業空間の形成を図ることとしており、これに基づき、地区計画でにぎわい通路を設けております。

公聴会、或いは前回の都市計画審議会の中で、「らしさ」についてご意見がありました。「らしさ」については、人それぞれの思いがあることから、なかなか一様にまとめることは難しいとは考えておりますが、準備組合が過去に行ったアンケートの中で、八幡一番街或いは葛飾八幡宮などは、本八幡駅周辺の魅力の1つであるとの回答が多くございました。そのことから、八幡一番街のにぎわいの継承、或いは葛飾八幡宮を活かしたまちづくりを準備組合と形成していきたいと考えております。

基本構想の中では、各種プロムナードの整備について言及しております。建物のセットバックにより、緑豊かで、広い歩道を確保し、歩道に面して店舗を連続させ、開放的で特徴のある空間のことをプロムナードと定義しており、整備を行いたい旨を方針の中で定めております。本計画では、特に歩行者通行の多い駅前通りと八幡一番街に渓谷状の建物計画を予定しております。圧迫感がなく開放感のある空間を計画しております。

渓谷状としてできた屋上空間には、緑豊かな空間の整備やファミリー層、或いは子供たちが楽しめるよう、車の行き来のない、自転車の行き来のない場所、そういう形で整備することを現在検討中ではあります。基本構想に基づく広場の整備を指導して参ります。

最後に交通計画については、多くのご意見を頂戴しております。基本構想の中では、駅前広場の再編により、交通機能の再配置と滞在空間の創出を検討する。駅と庁舎や葛飾八幡宮をつなぐ歩行者動線を確保する。などを方針として定めております。

駅前広場の再編については、この地区で壁面後退の制限及び地区施設として位置づける歩道上公開空地、或いは広場の整備により、現況に比べ、ゆとりある歩行者空間が整備されることから、その進捗を見極めながら、市でも西側を含めた既存の区域内で、駅前広場の改良を行い機能向上を進めていきたいと考えております。

なお、交通量の将来見通しについては、先ほど申し上げた通り、国交省のマニュアルを用いて交通量の推計を行っており、現時点での計画においては、既存交通への影響は少ないものと想定はしておりますが、この地区は左折入庫のみとなっており、東京方面からの車両について、迂回が発生する点は懸念してございます。この他、交通に関するご意見については、今後、施設建築物の設計を進めていく中で、予想される交通量をきちんと見極め、より適切な交通計画となるよう、関係機関との協議を含め、準備組合と共に検討して参ります。他にも設計に関わる内容については、いただいたご意見を踏まえ、これまで同様、市川市も指導・監督を行いながら、よりよい再開発事業となるよう検討を進めて参りたいと考えております。

説明は以上です。よろしく申し上げます。

○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がいかがでしょうか。

はい、どうぞ岩澤委員。

○岩澤委員

医師会から市民代表ということで参加させていただいております。私の患者さんはこの地域の周辺とか一番街の沿線に昔から住んでいる方が多いのですが、意見書とか今、課長さんのお話にもある通りに、今の再開発の計画のままでは、今よりもやっぱり車の利用が不便になってしまうという認識の方がやはり多いという印象があります。

なので交通の問題も風の話もそうなのですが、データでオーケーならば、何もしてなくていいとか、問題がないという対応ではなく、行政とか、市の方には真摯に対応していただければと思っています。

私は素人なので、教えていただきたいのですけれども、今回都市計画決定がされた後、その意見書の意見に限らず、近隣の人々の要望とかは、どのように、具体的にどういうふうに反映されていくのかという点と、実際、本組合になったら、行政はどういった形で介入とか指導とかをできるのか、或いはそもそもするのかを、具体的に教えていただければありがたいと思います。

○街づくり整備課長

委員からご質問ございました、ビル風、或いは交通に関しては、きちんと途中の施設計画を確認しながら適切に指導して参りたいと思います。

また、この地区は何度か申し上げていますが東側も含めて勉強会を実施しており、勉強会・説明会はこの地区の権利者のみではなく、周辺の方も含めてやっております。今後も引き続き、この地区だけではなく、周辺、或いは実際にこの再開発により、影響と申しますか、関連する方にきちんと説明をしていきたいと準備組合とともに考えております。

今後、再開発の組合が設立されての市の関わり方でございますが、組合設立される時には法律上、公共施設管理者の同意というものが必要になり、周辺の道路の管理者、或いはここには公園はございませんが、インフラも含めて、下水道も含めて、公共管理者の同意というのが必要でございます。そこで計画を必ず確認して、問題ないかという回答をする必要がありますので、きちんと計画を確認して参ります。また、その後、組合設立認可の中で、事業計画を提出する必要がありますので、事業計画、また変更のきちんと法令、ルールがございます。変更に関しては、県の認可とはなりますが、その前に市が確認してから、県に上げることになってございますので、内容についてはきちんと市も確認して、適切なものと判断してから進めることになっていきます。

○岩澤委員

はい。ありがとうございます。今後、この計画だけじゃなくて、将来に渡って市の中で行われる、再開発事業にも当てはまるという認識でよろしいのですよね。ありがとうございます。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。はいどうぞ。

○徳留委員

こちらでも交通量の話とか渋滞の話とか出ておりますけれども、意見書への回答で市の方からあった交通量推計の話で、渋滞に対する、既存交通への影響が少ないということなのですけれども、既存交通への影響が少ないというのは全体での交通ネットワークの話からの推計かなと思うのです。

前も議論になっていた、開発して建てたビルの裏側から国道14号に出て、左折進入、左折で出るというところの、国道14号との交通安全であったりとか、流れの主従であったり、この本八幡駅前の交差点も含めてですね。ここのところはよくよく慎重に検討された方が、よろしいかなと思います。その全体の話というよりは、ピンポイントピンポイントで結構危ないとかですね、1つのその交差点の影響で渋滞が生じるとか、そういうことが散見されますので、これについても、きちんと検討していただければというふうに、これは意見として述べ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。他いかがでしょうか。

○藤井副会長

今ご意見が出たように、やはり第1回から第2回という形の中で、今回、この縦覧結果にもあるように、やはり問題意識といったところはやはりこの交通のところはかなりあるな

といったところを私も感じております。

そういった中で、組合施行という形で方法自体間違っていないし、或いは高度利用という形で都市的開発をすること、この地域自体の開発事業として運用すること、これには大きな問題はないと、そういう認識ではいるのですが、この運用の仕方そのものにはやはり、心配事項がたくさんある。

特に今ご指摘のあった左折進入等の話になると、これ交差点の交通容量等の実態の数値についてのは拝見、質問をさせていただいたりもしているのですが、その絶対数から見ると問題はないと。これは数値的な分析として、正規な形でやられているなという感想は持っております。

ただし、その点としての容量の話だけですので、これ迂回交通という形が当然出て参ります。これがロータリーだけの迂回ではなくて、例えば鉄道挟んだ南側であるとか、こういったところまでを回るような迂回交通としての問題が出て参りますと、この地区の開発行為がある意味周辺地区の交通事情、こういったところに波及するという、やっぱりそういった問題意識を持って取り組まなければいけないと。

そういった点と、それからこのロータリーのところのやはりその活用の仕方という側面もあるのですが、ぜひ、組合施行という形の中で、公共がきちんとサポートするという話ですが、例えば今ご意見があったように配慮して欲しいというところは、答申にあたって、意見要望であり、或いは附帯事項というような形でも結構ですので、地域の交通問題に対してきちんとしたそのフォローアップ、これをしていただくような意見書的なところをつけた形で、答申していただく方向性が私はいいのかなという気はしています。

そういった中で、例えば、これはちょっと運用の話になって参りますのでそこまで書き込む必要はないとは思ってはいるのですが、やはりロータリーに入ってくる側からの住民の方たちのアクセス、これは当然必要になってくるかなと思います。

それともう1つペDESTリアンデッキを作って、歩行者動線を駅から北側の方に向かって上げていく形のイメージを作られているということであれば、こういった商業施設であり、或いは870戸も入るような住宅地であれば、配送或いは宅配、こういったところの事業者の運用は非常に増えて参りますので、最低でもこのペDESTリアンデッキベースの足元の部分であるとか、ローディングベイのような形のをちゃんと地区の中で確保するであるとか、そういったような人の移動だけではなくて物の移動の滞留させるための、ある意味施設的なところの運用も地域の中で考えていくと。

そういうことをやっていただかないと、この地区自体でパンクしてしまう可能性もあるということになりますので、そういった面では私も前にこのフラスコ状みたいな、ロータリーというのは、どうも余裕がないよねと。バスの乗り合いの場所自体もなかなか、窄まったところに集中しているような形状をしていて、運用の仕方も問題があると。そういった面では、その辺の再配置は、先ほどのご説明の中では、検討していただけるということなのですが、やはり、その全体像が大きく変わるような用地の拡大が、このロータリー周辺は見込めないの、適切な運用を確保するためにも、きちんとこの組合施行でやる土地

の中で、それが処理できるような仕組みを考えておかないといけませんので、ぜひその辺に関する要望事項を入れていただくとありがたいかなと思います。

特に、迂回するといったような行為が出て参りますと、これ商業物流のところで行くと、極端な話今、タクシー運転手であったりバス運転手或いは物流の運転手さんたち、労働時間がかなり限られた形の運用になってきております。そういう形をするとこの地域に、事業者そのものがなくなってしまうような、そういったことまで、心配せざるをえない領域に入ってくるかもしれませんので、ぜひそういったところにも気を配っていただくようなアプローチをしていただくのがいいかなというふうに思います。

反対意見ではなくて、いろんな要望をやはりきちんと丁寧に伝える形の中で、決定していただけるとありがたいかなと思います。

#### ○議長（西村会長）

ありがとうございます。それに関連してですけどやっぱり左折イン左折アウトだから迂回交通が結構出てきますよね。それ今の藤井先生おっしゃったみたいに、面としてとらえたときのスタディみたいなものはすでにやられているわけですか。それで大丈夫だということとなっていますか。

#### ○街づくり整備課長

広範囲にわたっての交差点交通量は見てはおります。ただ何度か申し上げて課題と認識しているのは十分承知しており、スクランブル交差点から、その地区に入る東側の距離が近い、或いは千葉方面から東京方面に向かってスクランブル交差点を右折するレーンが今ございまして、どうしてもここに右折レーンが設けられないのは、物理的にそういう状況になってございます。

ただ、それだからもう全部そのまま処理で終わりだよではなく、今副会長がおっしゃっていただいたのですけども、ロータリー側、やっぱり今は歩行者優先ということで、それを理由に入れさせないということになってはいますが、この全体或いは東側の区域、影響あるところも含めて、再度、施設の配置計画或いは中に何が入るかがによって数量がかわってきますが、適切に数量を確認して、この地区だけが問題ないよというわけではなく、北側南側にも鉄道もありますので、全体で検討してまいりたいと思います。

#### ○議長（西村会長）

はいありがとうございます。他いかがでしょうか。あと前回の議論で、今日お休みですけど本八幡駅のJR側のところの道がどうなるのか、という質問がありましたけどその点に関してどういう説明でしょうか。

#### ○街づくり整備課長

山本委員からご意見を頂戴したのですけれども、南側に4メートル歩道状空地を配置す

る予定です。人の動線、このできるビルの、人の出入口として、ここはあくまでサブ動線ということになっており、例えばこの道が全くなくても、ここが4メートルでは不足しているのではないかと、或いはこのJRが2.4メートルを活用して担保を取るべきではないかというご意見を頂戴いたしました。

この4メートルに関しましては、例えばここが何か有事の際通れなくなったとしても、人は真ん中のにぎわい通路で捌ける数値推計となっております。あくまでサブ動線の意味がございまして、必要な4メートルを確保しているということで、極端な話ですけどJR側がフェンスを作って通れないような状況でも、一応4メートルでも十分確保できてございます。

なお、この道路沿いには不特定多数が利用する店舗等の出入口は設けない予定であり、それを踏まえてこの4メートルで足りているということで、実は山本委員にそのお話の図面を用いて説明をさせていただきました。

○議長（西村会長）

建物としても、裏といいますかあまりメインのお店がこう並ぶようなところじゃないということですね。

○街づくり整備課長

はい。

○街づくり整備課（主査）

すいません、補足説明させていただきます。JRとは現在協議を進めている段階でございます。まだ確定的な状況ではございませんが、フェンスなどを立てる予定はないということで聞いておりますので、今後も引き続き協議を進めながら全体的な空間として整備できるよう協議を進めて参ります。

○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。もう1つJRのことですけど、2階デッキにJR側から行くというのも希望としてはあるのでしょうか、それは今どういう状況になっていますか。

○街づくり整備課長

場所はここになりまして、JRとは密に協議をしており、既存の建物を含めて調整をしております。順調といいますか、JRにおいても設けることは有利でありますので、今のところは順調で設けることができるスケジュールといいますか、状況でございます。

○街づくり整備課（主査）

すいません、補足をさせていただきます。現在、こちらの部分で直接デッキに繋がるように、JRと協議を進めております。昨年度、JRデッキに関し、継続的に協議を進めていくという覚書を結ばせていただきました。今後、適切な費用負担とか、そういったところを含めて協議を進めているという状況でございます。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。よろしいですか。他になれば、現在のところやはりその交通に関する心配がかなりあるということで、できれば審議会からの要望として、交通を今後きちんとやって欲しい、ということ、付記した上で、付帯意見ですけど。この案を、了承するということにしたいと思っておりますけどよろしいでしょうか。

#### 【異議の声なし】

はい、ありがとうございます。

それではその付帯意見つきで了承するということにしたいと思っております。それでは第1号議案は可決としたいと思います。

続きまして、報告事項第1号といたしまして、

市川市都市計画マスタープラン改定方針（案）について（報告）、担当より説明をお願いします。

○街づくり計画課長

報告事項第1号『市川市都市計画マスタープラン』改定方針（案）についてご説明します。よろしくお願いいたします。

本日の説明は、スライドを使用し、現在スクリーンにて表示した流れで進めさせていただきますので、配布資料につきましては、適宜ご確認いただければと思います。

まず初めに、都市マス改定の流れについてご説明します。見直しの検討は、今年度を準備段階、令和6度から7年度を作業段階とし、計3年間で実施する予定としております。

なお、上位計画である総合計画につきましても、令和7年度末に策定予定であることから、将来都市像などについて情報共有しながら作業を進めてまいります。

今年度の作業としましては、これまでの取組、市内の状況、社会情勢、市民意向など現状を把握した上で、今後どのように改定作業を行うか検討してまいりました。

本日は、資料5として配布しております、都市計画マスタープラン改定方針（案）、その中でも、見直しの視点や分野別の見直しの方向性について、ご意見を頂きたいと考えており

ますので、宜しくお願い致します。

本題に入る前に、現行計画の概要について、簡単にご説明いたします。現行計画につきましては、1章、全体構想、2章、地域別構想、3章、まちづくりの推進方策の3章から構成されています。

第1章では、将来都市像の実現に向け、目標を定め、分野ごとの方針を定めています。また、第2章、「地域別構想」では、市内を北東部、北西部、中部、南部に分け、地域づくりの方針を定めています。

次に、現行計画に基づくこれまでの主な取り組みについて紹介いたします。

【土地利用・市街地整備】の分野では、市川駅や本八幡駅といった都市拠点における市街地再開発事業や地域拠点である市川塩浜駅周辺での土地区画整理事業により拠点機能の充実が図られました。

【水と緑】の分野では、北西部の緑の拠点として小塚山公園、南部には、ピアパーク妙典の整備、水辺の拠点として国分川調節池緑地の整備等を進め、市民の憩いの場の充実が図られました。

また、地域の公園も増加しており、市民一人当たりの公園面積は、平成15年度の約2.7平方メートルから令和4年度には、約3.7平方メートルへと増加しています。

【景観】の分野では、中山法華経寺周辺における景観重点地区の指定や行徳寺町通りの無電柱化など歴史や文化を活かした景観整備とともに、景観協定の締結など、良好な市街地景観の形成に係る取組みを進めてまいりました。

【防災】の分野では、大洲防災公園や広尾防災公園の整備に加え、塩浜護岸改修事業などにより「安全な市街地の形成」を進めてまいりました。

【環境】の分野では、防犯カメラの設置や防犯パトロールの実施により、安全な生活環境づくりを進めたほか、余熱利用施設クリーンSPA市川の整備や環境フェアの開催等、循環型社会づくりの取組を進めてまいりました。

【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や妙典橋、行徳橋といった江戸川架橋の整備が進みました。

また、その他の都市計画道路も整備が進んでおり、都市計画道路の整備率は、平成15年度の約42パーセントから令和4年度の約60パーセントへと上昇しております。

ここで、本市の都市構造に大きな変化をもたらした外環道路について触れておきます。

昨年、発表された国土交通省の資料によりますと、広域的な効果として、開通で結ばれた高谷、三郷JCT間の所要時間が約20分短縮されました。

また、地域への効果としては、並行する一般道路の交通量が約2割減少、市川松戸線の平均所要時間が約2割短縮されるなど、現行計画の課題とされていた南北交通が改善されました。

さらに、抜け道として利用されていた、生活道路への流入も約4割減少しており、地域住民の安全性向上が図られました。

続いて、外環道路の整備や都市計画道路3・4・18号の全線開通など、これまでのまちづくりに伴い変化してきた市内状況や社会情勢について、主なものを取り上げたいと思います。

まず、人口動向について見ますと、本市の総人口は、計画策定時から現時点まで増加基調にありました。

しかしながら、令和4年に本市で実施した人口推計によると、令和7年頃をピークに減少に転じるものと想定されております。

字別の状況を見ますと、図の寒色系で塗られた部分が示す通り、市の大部分で人口は増加しましたが、北西部の住宅地、北東部大町、南部の旧道沿い住宅地など、暖色系で塗られた部分が示す一部地区において、人口が減少しております。

高齢化率については、現行計画策定以降、大きく上昇しており、令和3年時点で21.4パーセントとなっております。

一方で、15歳未満の年少人口の割合は緩やかに減少しました。

字別の状況を見ますと、北部の高齢化率は非常に高く、令和2年時点で30パーセントを超える地区も散見されますが、中部から南部に行くに従い下がる傾向にあります。

次に、令和3年度の土地利用について見ますと、住宅用地が最も割合が高く、次いで自然的土地利用、道路用地の割合が高くなっており、本市は、自然に恵まれた住宅都市といえます。

また、平成13年から令和3年の20年間における土地利用変化を見ると、道路や公園の整備、新規開発等に伴って、道路用地、運輸施設用地、公園・緑地、住宅用地は増加しました。

一方で、自然的土地利用、商業・工業用地は減少しております。

工業用地の変化については、内陸部において、残されていた工場が住宅等へと少しずつ変化しております。

また、外環道路の影響だけとは言い切れませんが、スライドでお示しした田尻地区においては、物流倉庫等も増加している状況が見られます。

臨海部の工業地域では、湾岸道路と外環道路が繋がったこともあってか、工業用地の相当部分が物流倉庫等へと変化しております。

次に、産業動向として、市内の事業所数・従業者数の変化について見ると、商業関連では、「卸売・小売業」、「宿泊・飲食サービス業」が縮小したのに対し、「医療・福祉業」が拡大しました。

工業関連では、「製造業」が縮小したのに対し、「運輸業・郵便業」が拡大しています。

最後に、インフラや施設の整備状況についてですが、公共施設は、昭和 50 年代、年間平均 3 万平方メートル以上を整備しており、これら施設は完成後約 40 年が経過しております。

また、昭和 40 年代後半から集中的に整備してまいりました、公園、道路、橋梁、下水道といったインフラ施設は、完成後、約 50 年以上が経過している状況であり、今後は老朽化が進むこととなります。

これら市内の現状を踏まえ、今後、計画の改定に当たりポイントとなる、「見直しの視点」を整理いたしました。

1 つ目として、少子高齢化の進展や一部地区において既に人口減の兆候が見られる中、「高齢者等が安心して暮らせるまち」、「現役世代・子育て世帯等にとって魅力があるまち」そういった街づくり等を進めていくことが重要になることから、「少子高齢化の進展・将来的な人口減少を踏まえたまちづくり」、を見直しの視点としました。

次に、土地利用や産業構造等が変化していることに着目すると、「例えば物流業務等の地域を牽引する産業の拡大に対応したまち」や「中心市街地等をより魅力的にするためのウォークアブルなまちづくり」等を進めていくことが重要になることから、2 つ目の視点を、「産業構造の変化・新たなニーズを踏まえたまちづくり」としました。

最後に、老朽化が進む社会インフラについて、適切な維持管理・有効活用とともに、耐用年数を迎えた施設更新の機会を捉え、本市の魅力向上に繋がるまちづくりを進めていくことが重要となることから、3 つ目に「老朽化の進む社会インフラへの対応」を視点としました。

ここからは、全国的な社会潮流に基づく視点となります。

4 つ目として、「災害の頻発・激甚化を踏まえた安全なまちづくり」、5 つ目、6 つ目は、気候変動の要因である地球温暖化抑制に向け、「カーボンニュートラルの実現」、「GX・グリーンインフラの活用」となります。

7 つ目は IOT、AI といったデジタル技術の活用。

8 つ目は、Park-PFI やエリアマネジメントなど公民連携の推進が重要になると考えております。

今後は、これらの視点をもとに改定の検討作業を進めたいと考えております。

次に、市民アンケートについてでございます。アンケートについては、オンライン方式により、市内在住者、通勤者、通学者を対象に実施し、1,023 人から回答いただきました。

調査項目としては、主に 3 点「まちづくりに関する現状満足度」「まちづくりに関する必要度」「現行計画の将来像に関する認識」を調査しております。

主な結果ですが、本市の現状満足度について、特に満足度が高いのは、「日常の買い物の便利さ」、「鉄道やバスなど交通の便利さ」でした。

逆に、特に不満足度が高いのは、「歩行者の安全性」「建物、設備等の高齢者、障害者、子育て世帯へのやさしさ」となっております。

次に、今後のまちづくりに対する必要度についてです。

「地震・火災・水害等に弱い建物・インフラへの対策」が最も必要度が高く、次いで、「狭い道路、住宅の密集をなくすなど住環境の改善」「子育て環境の充実」となっております。

それでは、本日の議題である、都市計画マスタープランの改定方針（案）についてでございます。この改定方針につきましては、見直しの前提となる基本方針と、社会情勢、市民意向等を踏まえた、分野別の見直しの方向性を示すもので、この両者についてご意見をいただきたいと考えております。

まず基本方針の1点目としましては、これから見直しが予定されている総合計画や区域マスといった上位計画はもちろんのこと、関連する諸計画との整合性を図ることとします。

2点目は、現行計画の章立てや地域区分といった基本的な構成は、今後の検討において、大きな支障がない限り同様とします。

なお、地域別構想の4つの区分についても、地域性、面積、人口、都市軸や拠点の配置等から総合的に考慮されたものであることから、次期計画でも採用したいと考えております。

3点目としましては、少子高齢化の進展やカーボンニュートラルの実現など、先ほどご説明した「見直しの視点」であったり、歩行者の安全対策、災害対策が必要といった市民アンケートの結果をもとに、各分野の修正事項について検討してまいります。

最後の4点目は、本計画はまちの将来像を示すものとして、分かりやすさや親しみやすさについても配慮としたいと考えております。

次に、見直しの視点や市民意向を踏まえた上で、分野ごとにどのように見直しを考えていくか、その大きな方向性についてでございます。

土地利用分野については、今後の人口減少を見据えつつ、現状の高い人口密度を維持していくことが重要と考えております。

そこで1点目としては、（視点②）「ウォーカブルなまちなかづくり」といった新たなニーズや（視点③）区画整理から相当期間が経過した地域におけるインフラの老朽化等を踏まえ、「都市・地域拠点の魅力向上と賑わい創出」について、検討を進めたいと考えます。

なお、見直しに当たっては、次期総合計画や、都市再開発の方針などとの整合を図りながら、検討してまいります。

2点目として、(視点⑤) カーボンニュートラル実現や、防災対策、子育て環境の充実が必要という「アンケート結果」を踏まえた、「多様なニーズへの対応」。

3点目として、北千葉道路や都市計画道路といったインフラ整備に伴い、状況が大きく変化する可能性がある一部市街化調整区域の「計画的な土地利用」について、検討を進めたいと考えております。

水と緑の分野では、1点目としては、(視点③) 既存施設の老朽化等を踏まえ、適切な維持管理、再整備や公民連携による「既存公園の魅力向上」。

2点目として、(視点⑤) GXの視点等を踏まえ「都市緑化の推進」について、検討を進めたいと考えております。

また、3点目として「都市農地の保全、風致地区の環境維持に係る取組の強化」、

4点目として、「水辺を活用したまちづくり」について、見直しの検討を進めたいと考えております。

景観の分野では、今後予定される事業との連携を踏まえ、1点目として、市街地再開発事業や老朽化した公共施設の建替え等と合わせた「公共空間における質の高い景観形成」、2点目として、まちづくり協議会との連携による地域の魅力向上など「公民連携による景観形成の取組」について、見直しの検討を進めます。

4つ目の防災の分野については、(視点④) 災害の激甚化・頻発化、(視点③) 既存インフラの老朽化等の視点を考慮した上で1点目、「防災・減災対策の強化」、2点目、「迅速な回復に向けた取組の強化」について、見直しの検討を進めます。

また、昨今の国内外の状況に鑑み、現時点ではどこまで計画に記載できるか不透明ではありますが、「新たな感染症や安全保障の観点の追加」についても検討を行いたいと考えております。

5つ目の環境の分野では、カーボンニュートラルの実現に向け、1点目、「温室効果ガスの排出削減」。2点目、「再生可能エネルギーの活用促進」。3点目、「二酸化炭素吸収源対策の推進」について、見直しの検討を進めます。

また、最後4点目として、防災やGXの視点等も踏まえ、「エネルギーの地産地消」について、見直しの検討を進めたいと考えております。

なお、見直しに当たっては、次期「地球温暖化対策実行計画」等と整合性を図りながら、検討を実施してまいります。

最後に6つ目の道路・交通の分野では、1点目として、「ウォークアブルなまちなかづくり」など、新たなニーズ(視点②)や、「歩行者の安全性」に関する「市民アンケートの結果」を踏まえた、「居心地の良い道路空間の創出」について、2点目として、少子高齢化に伴う

交通弱者への対応①や自動運転⑥の可能性等を考慮し、「(マイカーに依存しない) 交通利便性の向上」について、見直しの検討を進めたいと考えます。

また、3点目として、「道路交通の脱炭素化」、最後4点目として、防災④の視点等から、「人と暮らしを守る道路整備」について、見直しの検討を進めたいと考えております。

以上が、改定方針(案)となります。

冒頭に申し上げた通り、本日は次年度からの改定作業に先立ち、見直しの視点や分野別の見直しの方向性について、ご意見を頂きたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

○議長(西村会長)

ありがとうございます。資料1の全体の改定スケジュールについて、追加で簡単に説明してもらえますか。

○街づくり計画課長

はい、資料1をご覧ください。

今年度行ってきた内容につきましては、この青で囲まれたところです。

現状把握ですとか進めてまいりまして、本日の改定方針の案は赤のところになります。

次年度以降につきましては、これから都市計画マスタープランの改定作業に入りまして、全体構想、地域別構想の作業を次年度から進めてまいります。途中都市計画審議会の方につきましても全体構想、改定骨子につきましてもまたご意見伺えればと考えております。

その後市民の意見を聞く機会としましては、オープンハウスなどを実施いたしまして、素案の作成を進めてまいります。

素案が完成しましたら、パブコメですとか市民意見の反映を行いました後に最終的には令和7年度の末頃になると思っておりますが、都市計画審議会の方に都市マスの案を諮問させていただきたいと考えております。

追加になりますが、一番下段に、今千葉県でも同時期に都市計画区域マスタープランの見直しの作業をすると県からもいわれておりますので、併せて逐次都市計画審議会に報告させていただいて、手続きを進めていきたいと考えております。

○議長(西村会長)

はい、ありがとうございます。それではこの件について、ご質問、ご意見があれば、いかがでしょうか。

○後藤委員

ご説明ありがとうございます。3点程ありまして、現段階で思ったことがあったのでコメントさせていただきます。

資料5の「②多様なニーズへの対応」というところがありますが、これがあまりにも多

様過ぎて、ここに非常に重要なことがたくさん入っているので、もう少しそれぞれ項目立てしてもいいような内容だと思ったのでコメントさせていただきます。バリアフリーも防災も子育て環境もそれぞれ大きな柱になるようなことなので、是非このへんも検討いただければと思います。

もう一つが、一部市街化調整区域における計画的な土地利用について、交通環境がどんどん良くなる中で、工場立地だとか産業構造の転換ということでこういった項目を書かれたと思うのですが、これをどう書き込んでいくのが今後の検討だと思いますが、今、景観審議会等もやらせていただくと、市街化調整区域でまとまった宅地開発がどんどん増えているのが気になっていて、そういうことを今後市川市としてどうしていくのかということ、どこまで書きこむのか書き込まないのか気になったのでコメントします。

最後ですが、基本方針の見直しの視点だけ見ると今の社会情勢に合わせた視点ということで、こういうことなのかなと納得はするのですが、あまりにも市川市でなくても共通する用語ばかりで、現状入っている都市計画マスタープランの、歴史とか文化とか、自然といった文言を無くしてしまうのは市川市なのでごく残念だと思うので、歴史文化、自然とか、これらはやっぱり柱だと思うので残して欲しいと感じました。

#### ○街づくり計画課長

多様なニーズということで、バリアフリーだとか防災だとかいろいろなニーズが来ております。こういったことを踏まえて、土地利用の中で何が出来るかという所を考えていきたいと思っておりますので、ちょっと抽象的な形になってしまいますが、そういったニーズも把握して反映してまいりたいと考えております。

また、調整区域につきましては、今まさに、市の北部の北千葉道路の事業が開始されまして、調整区域の土地利用を考えていかなければいけないととらえております。こういった大規模な都市計画道路の周辺の土地利用を考えると共に、委員からお話があった虫食いの進んでいる市街化調整区域における開発のことだと思いますが、そういったことも現行の都市計画マスタープランを踏まえて市の内部で土地利用の方針というものを別に策定して誘導しております。農地などを保全するエリアですとか、南側だと湾岸道路そばだとか、ある程度開発を受忍するエリアだとか、方針を分けて取り組んでいます。そういったものも都市計画マスタープランの改定に伴って修正していきたいと考えております。

また基本方針について、歴史、文化についても、景観分野の所に歴史文化の視点を入れながら取り組んでいきたいと思っております。現行計画にも記載があり、今後も引き続き検討してまいりたいと考えております。

#### ○議長（西村会長）

よろしいですか。他いかがでしょうか。

#### ○岩澤委員

詳細分析ありがとうございました。今後の人口変化とか老朽化するインフラの資料とか大変興味深い話を伺いました。前回の審議会でもお話しさせていただきましたが、本八幡周辺ばかり再開発の検討を行うのではなく、地域拠点の魅力向上にあるように、行徳とか武蔵野線駅周辺とか市内を満遍なく行政が率先して進めていくような方向がいいのではないかと思います。平たく言えば、総武線沿線はほっといても民間が勝手にやると思うので、それ以外の地域を行政がきちんとやっていくとか指導するというのが重要なことじゃないかと感じました。

○議長（西村会長）

という意味では、交通拠点みたいなものがわりときちんと書き込まれるというのが意味があるかもしれませんね。

○街づくり計画課長

都市計画マスタープランにつきましては、行政が行うことや民間で行うこととか市民ができることなど、皆さんで市の街づくりを進められるような書き方をしてまいります。ただ、委員が仰ったように、行政が先導しなければいけないこと、例えば公共施設の老朽化対策もありますので、そういったことも起点にしながら周りの環境ですとか取り組んでいけることがあれば、そういうことも検討しながら進めて参りたいと考えております。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

○藤井副会長

昨日、総合計画審議会がありまして、それに私関わっておりまして、スケジュールに出ている所のワークショップ等が行われたことの報告があつて、今後、具体的に将来都市像についても議論を広げていく予定です。都市像を描いた中で街ってどう変わっていくのといったところで、都市計画マスタープランとはリンクしていかないといけない話になるので、情報共有されてはいるのですが、今日の説明の中で、改定する年次が一緒だというのはわかったのですが、この都市マス自体を何年の計画として作るのか、そのへんの所が今回なくて、いろんな自治体さんで総合計画 10 年で都市マス 20 年とか、その逆であったりいろいろな事例があるので、市川市さんはいかがになっていますか。

○街づくり計画課長

次期都市計画マスタープランの目標年次は総合計画と合わせまして 2050 年を考えております。

○藤井副会長

2050 ということで今から 25 年先を目指していく時に、いろいろな目標設定の中で、今すぐ出来る話と、25 年もっとさらに掛かるような、例えばカーボンニュートラルであるとか、企業さんとかも協力していただきながら、時間軸を長くとらなきゃいけないものなんかは産業構造の中にもある。これから整理する都市マスの中で、エリアの問題と時間の問題とを少し整理して、開発あるいは利用、或いは保全そういったところの時間のところをイメージできるような形で整理していただけると、私としては総合計画に関わっている時に大変助かるなと思いますので、その辺をやっていただきたいということと、ワークショップということが昨日紹介されたのですが、市民の方に集まっていただいて、その中で、グループワークをしていただいたと、その中で将来 25 年先、こういったイメージをした市川市の街ってどう変わって欲しいかというところでは、やはりキーワードとしてあがっていたのが文化・コミュニティ、それから教育、こういった側面がやはりあがっていました。

文化といったところでは、北と南では、地域性が違うと、市川市の中でも文化圏で違うのかなという要素があるので、こういった街を残していくのかという問題をきちんとエリア別に解決していかなければならないと、そういったところの文化の創造のあり方みたいなものを、この都市マスの中でも、箱物の形でいくのか、コミュニティベースの活かし方でいくのか、そのへんを少し整理しないと、地域で根付いている文化の話と、まったく新しくこれから創り上げていくような、そして新たに継承していくような文化の話とで、考え方を変えて運用していかなくちゃいけない。都市が創造していくためのひとつの糧として、都市計画マスタープランに、たしか千葉県の前年度からデザイン的な枠組みが紹介された時も、市民の体験型みたいなキーワードが区域マスタープランの大きな方向性の改定の中にもひとつ組み込まれていた。そういったことを考えると、やはり人が介在できるような仕組みとしての街をどうやって動かしていくかといった、そういったイメージを持っていただくと、とても地域的な 4 区分、4 地域を分けたときの、個別の特徴がきつと出てくるかなというふうに思います。

それとあと、コミュニティのところでは、これ委員の方からですね、昨日の話で恐縮なんですけど、かなり地域の自治会加入率が下がってるといったところに対する不安が非常に大きく出ていました。50 パーセントを下回るような状況、こういった状況の中で、災害に耐える街、こういったところが本当にできるんだろうか、都市計画としてのその強靱なまちづくりを作るといった所の大切さ、これインフラベースの大切さが入ってるんですけど、人づくりとして、その地域の中で、このコミュニティをしっかり作って、地域を守っていくようなアプローチ、こういったところも、住民協働というキーワードの中では、やはりこう考えなくてはいけない話だと思いますので、少しちょっと幅広ベースのところの都市計画という形で、どうも都市的な配置の議論が中心になってくるかもしれないんですが、人的な活動の様子もちょっと視点として入れてご検討いただけるとありがたいかなと思います。

ちょっとお願いが多くなっておりますけども、そういった方向性も少し視点に入れてという形で取り組んでいただければと思います。

○議長（西村会長）

文化とコミュニティと、教育。同じアンケートを取っても全然違うので、これは多分アンケートをもう都市施設みたいな所に絞って聞いたからそうなってるんですかね。そのへん何かありますか。

○街づくり計画課長

企画課がやっているオープンハウスとかの結果も見ながらやっていて、内部の検討会議には企画課も入っており、総合計画とも調整、情報共有を図りながら進めていきたいと考えております。

都市マスは行政だけでなく、企業も市民も一緒に参加して街づくりを進めていくという観点から、現行の都市マスの第3章の推進体制というところでどういうふうに官民が協力して進められるかが書いてあるので、そういう所もまたご意見いただければと思います。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

では、私から1点。調整区域に関して、調整区域の計画的土地利用と調整区域の地区計画みたいなことをイメージしているのかなと思いますが、線引きの見直しとかは特にやなくていいということなのか。それと、北千葉道路が通ると、ずいぶん農地が分断されたりとかするわけで、そこに関して、この表現で対応できるのかどうか。また、北千葉道路は松戸との境になるので、松戸側が何をやろうとしているのかということと調整しないと、こちら側だけでは決められないこともあると思いますので、この辺の調整の仕組みはあるのでしょうか。

○街づくり計画課長

今回、都市計画マスタープランについては、街づくりの方向性みたいなものを定めていくふうになっておりまして、今言った線引きの話についてはまた千葉県の策定する、県の区域マスタープランの方でしっかり検証してまいる予定です。地元のご意見を聴きながらそういった線引きの話ですとか、マスタープランの段階ではどういうふうに定めていくかを、今後地元の意見を聞きながら進めて参りたいというふうに考えております。

松戸市との連携でございますが、今回千葉県の区域マスタープランの方の話になってしまうのですが、県の区域マスタープランでは、今までやってきた市町村の都市計画毎のマスタープランに加えまして、その上位の少し広く取った広域的な方針を定めるというふうに聞いておりますので、そういったことを踏まえますと、やはり近隣市との調整も図っていくこととなりますので、その辺は事務局の方になりますが、近隣市のマスタープランとも調整を図りながら進めて参りたいと考えております。

○議長（西村会長）

よろしいですか。

ほぼご意見も出たということで、これは来年度から始まる都市マス改定の方針のご説明ということで、今後何度か議論することがあると思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは本日の予定内容は以上となっております。

傍聴人の方はここで退席お願ひしたいと思ひます。

**【傍聴人退席】**

はい、それでは最後に事務局よりお願ひいたします。

○事務局(街づくり計画課主幹)

次回の都市計画審議会でございますが、令和6年度、第1回目についてはまだ日程決まっておりますので、日程が決まり次第、改めてご連絡差し上げたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

事務局からは以上でございます。

○議長(西村会長)

よろしいですか。

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ひます。どうもご議論ありがとうございました。

**【午前 11 時 30 分閉会】**