

令和 6 年度第 1 回都市計画審議会

日時：令和 6 年 7 月 30 日（火）10 時 00 分～

場所：市川市役所 第 1 庁舎 5 階 第 2 委員会室

○事務局

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 2 号、学識経験者及び第 3 号、市民又は関係行政機関選出の委員の任期が満了し、本年 5 月 1 日付けで新たに委員になられた方の委嘱辞令の交付をさせていただきます。

その後に、議案第 1 号会長・副会長の選出をさせていただきたいと存じます。

ご協力の程、よろしくお願いいたします。

早速ではございますが、ただいまから、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、國學院大學教授、西村 幸夫（にしむら ゆきお）様。

【小塚部長が委嘱状を読み上げ、手交】

つづきまして、日本大学理工学部 特任教授

藤井 敬宏（ふじい たかひろ）様。

日本大学 教授

宇於崎 勝也（うおざき かつや）様。

明治大学 教授

山本 俊哉（やまもと としや）様。

一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部長

高橋 幸広（たかはし ゆきひろ）様。

一般社団法人市川市医師会理事

岩澤 秀明（いわさわ ひであき）様。

市川市農業委員会会長職務代理者

小川 治夫（おがわ はるお）様。

以上でございます。ありがとうございました。

自席にお戻り下さい。

また、今年度最初の開催となりますので、市議会推薦の委員の方々についてもこの場でご紹介させていただきます。

富家 薫（ふけ かおり）委員でございます。

国松 ひろき（くにまつ ひろき）委員でございます。

細田 伸一（ほそだ しんいち）委員でございます。

青山 ひろかず（あおやま ひろかず）委員でございます。

宮本 均（みやもと ひとし）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。

千葉大学大学院 准教授

松浦 健治郎（まつうら けんじろう）委員でございます。

東京都市大学 准教授

後藤 智香子（ごとう ちかこ）委員でございます。

千葉県葛南土木事務所長

古橋 保孝（ふるはし やすたか）委員でございます。

それではここで、街づくり部部長よりご挨拶をお願いいたします。

○街づくり部長

改めまして街づくり部長の小塚と申します。

どうぞよろしくお願い致します。

都市計画審議会の委員の皆様におかれましては、日頃より本市の都市行政に対して、多大なるご指導ご尽力賜り、この場を借りて感謝を申し上げます。

また、ただいま委嘱させていただきました、新たな委員の皆様、引き続きの方がほとんど多いですが、任期完了までの2年間、どうぞよろしくお願い致します。

現在、市では、市川市都市計画マスタープランの改定に着手しておりまして、本市の利便性や魅力をさらに高めるとともに、防災や安全、カーボンニュートラルなどの取り組みもマスタープランに反映したいと考えております。

これからも多くの方に、市川に住みたい、住み続けたいと思っていただけるよう、委員の皆様からご意見をいただければと思っております。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、これで私の挨拶とさせていただきます。

今後ともどうぞよろしくお願い致します。

○事務局

はい、ありがとうございました。

以上で辞令交付式は終了させていただきます。

申し訳ありませんが、街づくり部部長につきましては、ここで退席させていただきますのでご了承願います。

【小塚部長退席】

○事務局

これより司会を務めます、街づくり計画課の末吉です。よろしくお願いいたします。

只今から会場の一部レイアウト変更を行いますので、準備が済むまで委員の皆様はこのまましばらくお待ちください。

なお、この時間を利用しまして、会場の音響設備の利用方法についてご案内させていただきます。

皆様の席の前にマイク兼スピーカーがございます。発言の際には、右側のボタンを押しますとマイクの先が赤く光りますのでその後発言してください。

スピーカーも兼ねておりまして、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いただくようお願いいたします。

音響設備のご案内は以上となります。

【会長席、副会長席を設置。説明者、指定席へ移動】

それでは、準備が整いましたので、只今より令和6年度第1回市川市都市計画審議会を開催いたします。

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、松浦委員、後藤委員、古橋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2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、会長・副会長選任、報告事項第1号、市川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（千葉県決定）の変更について（報告）、報告事項第2号、市川都市計画都市再開発の方針（千葉県決定）の変更について（報告）の3件でございます。

はじめに、議案第1号、会長・副会長の選任でございます。

先程の委嘱を受けまして、現在、会長・副会長が不在でございますので、ここで、会

長・副会長の選出をお願いするものであります。

選出にあたりましては、まずは議事進行役となります座長を事務局で務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【異議なしの声】

それでは、皆様から異議なしのお言葉をいただきましたので、本日の議題であります会長が選任されますまで、事務局より街づくり計画課長が座長となり、議事進行を務めさせていただきます。

○座長

街づくり計画課長の中原です。よろしくお願いいたします。

それでは、令和6年度第1回市川市都市計画審議会の議案審議に入ります。

はじめに会議の公開・非公開について決定したいと思います。

本日の議題につきましては、個人情報等の非公開情報が含まれておりませんので、市川市審議会等の会議の公開に関する指針第6条の規定により、すべて公開することとして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。

本日傍聴者、傍聴希望がおりますので、ただいまより傍聴者を入れます。

○事務局

傍聴の方へお伝えいたします。

整理券に記載されまし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。

○座長

それでは、続きまして議事録署名人についてでございます。

市川市都市計画審議会議事運営要綱の第6条第3項に基づき、2名指名させていただきます。今回は、青山委員と山本委員にお願いしたいと思います。

それでは、議題に入らせていただきます。

議案第1号、会長副会長選任についてでございます。

市川市都市計画審議会条例第4条第2項により、学識経験のある方から定めることとなっております。

お手元に新しい名簿をお配りしております。どなたかご推薦等ご意見ありましたらお

願いいたします。

宮本委員願いいたします。

○宮本委員

引き続きになりますが、私は西村委員を推薦いたします。

私も審議会の委員をかなり長くやっているのですが、その間ずっと西村会長のもとで都市計画に関わってきた一人として、西村委員が最も会長職に適していると思います。

○座長

はい、ありがとうございます。

今、宮本委員から会長として西村委員のご推薦をいただきましたが、皆様いかがでしょうか。

【異議なしの声】

皆様からご賛同いただきましたので、西村委員、お願いできますでしょうか。

○西村委員

はい、了解しました。

○座長

はい、ありがとうございます。

ここで会長が決まりましたので私の方は終了とさせていただきます。

ご協力ありがとうございます。

西村会長、会長席へ願いいたします。

○議長（西村会長）

それでは会長を務めさせていただきます、よろしく願いいたします。

私も長く市川市民でありまして、30年ぐらい住んでおります。

都市計画は長い時間が掛かるものですから、ここにいてなかなかわかりにくいですが、市川の場合はつい最近、外環道路ができたということで、生活上も非常に大きな変化があったと思います。

そういう意味で、我々がやっている仕事が市民の役に立っているという実感があると思いますので、今後も中立な審議を進めていきたいと思いますので、どうかよろしくお願いしたいと思います。

それでは、会長が選任されましたので続きまして副会長の選任を行いたいと思います。

市川市都市計画審議会条例第4条第4項により、委員のうちから互選するとなっておりますが、どなたかご推薦等ありますでしょうか。

もしなければ、私の方からご提案させていただきたいのですが、交通の専門家で都市計画の見識も豊かで、これまでも副会長をお願いしておりました藤井敬宏委員を推薦したいと思いますのですが、いかがでしょうか。

【異議なしの声】

ありがとうございます。

それでは、藤井副会長、副会長席へどうぞお願いします。

○藤井副会長

引き続き、副会長職を仰せつかりました、日本大学の藤井でございます。

総合計画、公共交通計画、或いは福祉交通といったところで市川市に関わらせていただいております。

そういった一人一人の個々の動きと、ダイナミックな都市計画、時間軸を持ったものという形で、そこに携われることを非常に楽しく、またかつ重い責任を持ってという形で考えております。

ぜひ、いろんな形の中でご意見を聞きながら、私も会長の補佐をできるよう進めて参りたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

○議長（西村会長）

それでは、議事に入りたいと思います。

報告事項第1号、市川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、の変更についてであります。

この件につきまして、担当より説明をお願いしたいと思います。

○街づくり計画課長

はい、改めまして街づくり計画課でございます。よろしくお願いいたします。

報告第1号、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、通称区域マスタープランの変更についてでございます。

説明の前に、配布資料の確認をお願いいたします。

資料1としまして、都市計画区域マスタープランの変更について、

資料2としまして、平成28年3月4日付現行計画、

資料3としまして、千葉県都市計画課による都市計画の見直し方針でございます。

なお、説明に際しましては方針名が長いことから、区域マスタープランとさせてい

たいただきますのでご了承ください。

また、具体の変更内容につきましては、今後の検討になります。

本日は、変更へ向けた事前報告、キックオフ的なところになりますのでよろしくお願いいたします。

本日は前面スクリーンに投影した流れでご説明させていただきます。

区域マスタープランは、千葉県が広域的な観点から概ね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画区域ごとに定める都市計画の基本的な方針であり、現在スライドにありますとおり、県内で47区域ごとに方針が策定されております。

こちらは関連する計画の体系図になります。

上の赤枠で囲まれている2つが今回の見直しの対象となります区域マスタープランと都市再開発の方針であり、いずれも千葉県が決定権者となっております。

区域マスタープランは、大きく3つの項目から構成されており、1つ目は、都市計画の目標で、都市づくりの基本理念や地域ごとの市街地像を示しております。

こちら本編の1ページ等にありますので、後程見ていただければと思います。

2つ目としましては、区域区分、いわゆる市街化区域、市街化調整区域といった線引きの有無や、定めるにあたっての方針となります。

3つ目としまして、土地利用、都市施設、市街地開発などに関する主要な都市計画の決定に関する方針です。

こちらにつきましては、概ね10年以内に実施予定の個別具体の事業についてもあわせて定めております。

続いて都市再開発の方針につきましては、この後の議案報告第2号でご説明させていただきますが、区域マスタープランにも記載があります、市街地開発事業などを含みます都市の再整備に関する具体的な方針を定めているものです。

なお、スライドの真ん中の青いところに記載しております市川市都市計画マスタープランについては、昨年度から改定作業に着手しておりますが、市川市都市計画マスタープランや個別具体の都市計画は、これら区域マスタープランの方針に即したものでなければならないと都市計画法に規定されております。

次に、都市計画の定期見直しです。

定期見直しとは、千葉県全域を対象とした広域的な視点から、社会情勢の変化や都市計画法に基づく基礎調査などの結果を踏まえ、千葉県内一斉で行う定期的な見直しのことです。

今回の見直しは、この定期見直しにあたりまして、現在の都市計画法による区域区分、いわゆる当初線引きが行われた昭和45年以降、7回目の見直しとなっております。

見直しの流れとしましては、一番左に記載の通り、概ね5年ごとにあります基礎調査の結果などを踏まえまして、千葉県が見直しへ向けた検討を行い、見直し方針を策定します。

基本的に見直しは、この方針に基づいて行うこととなります。

なお、前回の見直し方針としましては、これまでが人口増加を前提していたものから、人口減少、高齢化への進展などの転換を踏まえた集約型の都市構造や、防災性の向上、低炭素社会の構築などといった内容となっております。

本日お手元に配布している資料3が、今回新たに本年3月に千葉県が策定した今回の見直し方針となっております。

今回の見直しにおけます本市の見直し対象としましては、スライド一番右にあります通り、区域マスタープラン、都市再開発の方針の2つの方針と、区域区分の人口フレームという人口の部分が見直し対象となっております。

なお、市街化区域への編入、線引きの見直し対象箇所はございません。

続きまして、現在の区域マスタープランの概要についてご説明いたします。

お手元の資料2が現行計画であり、平成28年3月に変更決定しているものでございます。

具体的内容として、はじめに、区域区分の決定についてでございます。

本市はいまだに人口微増を続けておりますが、将来的には人口減少による密度の低下なども想定されるため、駅周辺を拠点とした一定の都市機能の集約化は必要と考えております。

また、北部の優良農地は本市の貴重な緑の空間でありますことから、無秩序な開発の防止や人口密度の維持を目的として、区域区分を継続するものとしております。

なお、現在本市の約70%にあたる3,984ヘクタールが市街化区域として決定されております。

続きまして、主要な都市計画の決定の方針です。

こちらは土地利用に関する内容となります。

市川駅、本八幡駅、行徳駅周辺を都市拠点、その他の駅周辺を地域拠点として、居住機能や都市機能の集積を図るものとしております。

また、臨海部の塩浜地区では三番瀬などの自然環境との連続性を持った海と水に親しめるまちづくりとして、海辺の景観に配慮した土地利用転換を促進するものとしております。

これらの方針に基づき、本八幡駅北口の再開発事業であったり、塩浜地区の土地区画整理事業が進められております。

次に交通分野に関しまして、こちらは生活道路に通過交通が入り込むことが問題となっておりますから、広域通過交通と地域内交通が分離された道路ネットワークの実現を図るものと位置付けており、これらの対応として外環道路や都市計画道路3・4・18号、妙典橋などの事業が行われております。

この他自然的環境の分野としましては、大規模な公園などによる緑のネットワークの形成や、下水道の未普及地域における早期整備の方針を定めており、小塚山公園やぴあパーク妙典などの整備が行われております。

続きまして、今回の定期見直しにおける千葉県の見直し方針についてご説明いたします。

今回の見直し方針としましては、大きく5つのポイントにまとめられており、このうち広域的な視点に立ったマスタープランの策定が特に大きなポイントとなっております。

これまで冒頭ご説明した通り、千葉県においては、都市計画区域ごとに区域マスタープランが定められておりましたが、本市におきましても同様に、市川市全域を対象とした市川都市計画として、区域マスタープランが定められておりました。

一方で、外環道路であったり、外環道路から成田空港を連絡する北千葉道路などの広域幹線道路の整備を背景に、生活圏経済活動が拡大しております。

このため市町村の枠を超えた広域的な視点から、拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の誘導を図ることが必要となっております。

そこで、今回の見直しに際して、千葉県内を6つのエリアに区分した広域マスタープランを策定するものとしております。

広域マスタープランの構成としましては、市川市と隣接します、船橋市、松戸市などを含めます11市で構成される東葛湾岸広域都市圏で、共通の基本理念や都市づくりの目標を定めた上で、区域区分や主要な都市計画の方針は、従前通り都市計画区域ごと、市川市単体で定めるといった2段階の構成となっております。

この他、見直しの視点としましては4つ示されておまして、1つ目は人口減少への対応として、公共交通などと連携したコンパクトな都市構造への転換、2つ目は、広域幹線道路の整備を背景に、多様な産業の受け皿の創出による地域振興、3つ目は、近年の自然災害の状況を踏まえ、地震に加えて、風水害も含めた、激甚化頻発化する自然災害への対応、4つ目はカーボンニュートラルやウォークアブルといった、自然環境の保全と質の高い生活環境の整備であり、これらにつきましては前回の見直し方針から、概ね同様の方向性となっております。

最後に、見直しのスケジュールについてでございますが、スライドに表示しておりますのは、前回の見直し時を踏まえたスケジュール感となっております。

今後、千葉県との調整により、時期的なところは、大きく変更する可能性が多分にございますが、今後の流れとしましては、まず市川市で見直しへ向けたたたき台となる原案を作成し、その後住民説明会などの開催を経て、千葉県へ申し出を行って参ります。

その後は都市計画法に基づく手続きを進めていく予定であり、本審議会への報告につきましては、適宜行わせていただきたいと思いますと考えております。

説明は以上となります。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。

報告事項第1号につきまして説明が終わりました。

質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

確認ですが、区域マスタープランは千葉県が決定権者ですけれども、原案は市が作るということなので、その原案を作る段階で審議会としていろいろな形で意見を出して審議をするということによろしいでしょうか。

○街づくり計画課長

はい、そのとおりでございます。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

ということで必ずしも他人ごとではないということであります。

はい、宇於崎委員、お願いします。

○宇於崎委員

今の会長のご質問を聞いてなのですが、広域マスタープランの策定では、下準備の原案を作る段階で周辺自治体との議論もあるということですか。

○街づくり計画課長

先ほど説明させていただいたとおり、区域マス自体が2段階の構成になると思われます。

千葉県から具体の詳細の説明等がまだ十分されてないところではありますが、構成といたしましてスライドに出ている通り、広域都市圏で共通して定める部分である都市づくりの目標などは、関連する市町村を含めて千葉県とともに検討会の会議体制を作ります。

その下の個別の区域区分や、主要な都市計画の決定方針は、市町村単位の申し出の色が強く出る内容だと考えております。以上でございます。

○宇於崎委員

はい、ありがとうございます。

ということは、広域の方のスケジュールがまだはっきりしてないということなのでしょうか。

○街づくり計画課長

はい、県の方も内部調整に時間が掛かっているということで、具体の時期のスケジュール感がまだ示されてない状況でございます。

○議長（西村会長）

現実的には、北千葉道路みたいなものは、広域で議論して位置付けをしないとけないと思います。

その位置付けによっては、市川市のちょうど市境の辺りの方針が制約され、あらかじめ方向付けされてしまうということがあるので、かなり重要な問題です。

○宮本委員

具体的に何かというところまで今はないのですが、どうしても広域的観点からということなので、広域的な影響を及ぼさない部分が個別の部分にあるわけですね。

ただ、個別の部分をやりたいときに、広域的観点からこれは無理ですよというものが当然出てくると思うのですが、今考えられるところが幾つかあれば、教えて欲しいなと思います。

○街づくり計画課長

私たちもまだ個別具体的な検討に入っていないのですが、委員がおっしゃるように、広域的なところも踏まえて連動する必要があると考えております。

具体としましては、会長からお話がありましたようにやはり北千葉道路については今整備が進められており、注視しているところでございます。

市川から松戸、また市川を通りますので、周辺の土地利用について、隣接市と調整しながら、検討、協議をしていきたいと考えております。以上です。

○宮本委員

もう1個聞きますが、市川市は近郊緑地を除けばほぼ全域が市街化区域となっておりますが、もし市川市の方で、局所的に市街化区域を変更したいと思っても、県の方はそれを認めないというのが基本となるのでしょうか。

○街づくり計画課長

市街化区域、市街化調整区域の区域区分については、千葉県が決定権者となっております。

千葉県が今回具体の技術的な基準を出していないのですが、全体的な流れとしましては人口が県全体では減ってきているということもございますので、単純な住宅開発での市街化区域の編入というのは、原則認められないと前回示されております。

ただ一方で、駅周辺であったり産業系であったりは可能性としては有り得ると思いますので、今後千葉県で示される方針内容を確認しながら整理していきたいと考えております。以上です。

○宮本委員

私は先ほどもありましたように、北千葉道路に関して、少し心配しているところがあります。

そのうち、北千葉道路沿道をどういうふうに位置付けるかというのは広域で議論されることになると思います。

そこがある程度、いろいろな流通業とかそういうものが来るといような位置付けになると、北側のところの区域マスの位置付けが、それをうまく入れ込まないといけない。

ところが、今あそこは農地ですよね。

その意味では調整区域なので、そこでの調整という問題が起きてくるということで、微妙な問題が非常にはっきりと出てくるということがありますので、慎重に対応をお願いしたいと思います。

特に、市川の都市計画区域の中だけで見ると、南の工業から北の農業までわりとグラデーションでできていますが、すぐ北側は市街地になっていたりします。

そこにちょうど市境のあたりに北千葉道路が通りますので、その北千葉道路の扱いによっては北側の農地をどうするかということが決まってしまうので、ぜひ慎重をお願いしたいと思います。

○議長（西村会長）

よろしいでしょうか、この件に関して。

はい、それでは、次の報告事項に入りたいと思います。

報告事項第2号、市川市都市計画都市再開発の方針、千葉県決定の変更について報告であります。

担当より説明をお願いいたします。

○街づくり整備課長

それでは、街づくり整備課の方から報告させていただきます。

報告事項第2号、市川都市計画都市再開発の方針、通称、都再方針の変更についてご説明をさせていただきます。

まず、最初に恐れ入りますが、本日配布の方をさせていただいた資料のご説明をさせていただきます。

資料の1、事前に配布しておりました資料の1につきまして2点ほど訂正させていただきたく、新しい物をお配りさせていただきました。

訂正箇所に関しましては、古い方の資料、右下1号市街地の説明文中にありました、市街地の環境改善を図るべき事項など6項目により、という部分を、都市環境の向上を図るべき市街地など、に訂正したものをお配りさせていただいております。

また、その下、誘導地区の説明文中にありました約72ヘクタールというこの数値、こちらを削除させてもらったものと変更させていただいております。

よろしくお願い致します。

それでは、説明の前に、今一度配布資料の確認をさせていただきます。

資料1 都市再開発の方針の変更について

資料2 現行計画 平成28年3月4日付

の2種類となります。お手元の方よろしいでしょうか。

なお、これからの説明に際しまして、方針名につきましては都再方針と略させていただきます。

また、先ほどの報告事項第1号と同様に、具体的な変更内容につきましては、今後の検討の中で進めてまいりますので、本日は変更へ向けた事前の報告となります。

よろしくお願いいたします。

それでは、前面スクリーンに投影した流れでご説明をさせていただきます。

なお、5項目のうち1と5、こちらに関しましては、先ほどの報告事項第1号で重複する内容となっておりますので、主に2、3、4、こちらについてのご説明とさせていただきます。

まず、はじめに、都市計画の定期見直しについてとなります。

報告事項第1号の説明の際にお伝えしたとおり、県内一斉に行う定期的な見直しの中で、都再方針の見直し、こちらにつきましても行うものとなっております。

では、その都再方針についてご説明をさせていただきます。

画面上部の図、先ほどもご覧いただきました内容ですが、関連する計画の体系図となっております。

都再方針は、都市の再整備に関する具体的な方針となっております。都市計画区域マスタープランと同様に都市再開発の方針も千葉県が決定権者であり、市町村と案の調整、また意見聴取を行い、千葉県が定める計画となっております。

画面の下部、都再方針の概要となっております。

こちらは既成市街地の中で、計画的に再開発を行うべき地区を選定し、更にその中で優先度を設定していくという、大まかな流れの内容となります。

画面の下の方、こちらは今の内容の考え方、これを構成について略図として示したものととなります。

まず1号市街地という位置付けの地区を選定し、その中から更に誘導地区、2項地区という地区を指定していくものとなります。

駅を中心とした1号市街地を選定し、その中でも特に再開発の必要性が高い地区、こちらを誘導地区、2項地区に抽出するという作業となります。

また、1号市街地、誘導地区、2項地区、こちら3つの位置付けに関しましては、左下に記したそのイメージの内容となります。

それぞれの地区がどういうものかという詳しい説明に関しましては、後ほど説明させていただきます。

続きまして、画面上部の都再方針を策定することの効果、画面下段、その後の再開

発事業実施をすることの効果、そちらについて記載したものととなります。

まず、上段の都再方針を策定することで得られる効果、こちらは4点あげております。

まず、1点目、再開発の計画的な位置づけを明確に行うことで、再開発の積極的な推進の動因となる。

2点目、個々の開発で事業を行う際には得られないことができない、地区全体としての相乗効果が得られる。

3点目、民間企業が行う建築活動を、再開発事業へ適正に誘導することができる。

4点目、再開発の構想や計画検討に際し、早期の段階より住民の合意形成を得ることができ、住民の満足度向上につなげることができる、となります。

続いて、下段の再開発事業実施をすることの効果についてですが、画面のイメージ図にあります左から右に事業が実施されることで、一般的に得られる効果というものを示しております。

事業の実施で、新たな都市機能の更新、歩行者空間や狭隘な道路の整備による快適な歩行空間が確保され、木造住宅の不燃化や未利用地の整備による防災機能の強化、こちらも図られるものとなります。

また、一定規模の住宅が確保され、賑わいのある商業の活性化につながるなどの効果が期待されております。

それでは、先ほどお伝えしました1号市街地、誘導地区、2項地区、こちら3つの位置付けに関して、現在の市川市内の状況と併せてご説明をさせていただきます。

まず、1号市街地とは、計画的な再開発が必要な地区で、市川市内においては土地の合理的な高度利用を図るべき市街地、また都市環境の向上を図るべき市街地など、現在オレンジ色で示した範囲の中に江戸川を境に北部で8地区、南部で2地区、計10地区を選定しているものとなります。

次に、誘導地区になります。

誘導地区とは、先の1号市街地の中でも特に再開発が望ましく、再開発の機運の醸成を図るなどにより再開発を誘導すべき地区となります。

市川市内におきましては、ピンク色の範囲、京成八幡駅北口地区、市川駅南口地区、塩浜B地区の3地区を選定しているものとなります。

最後に、2項地区になります。

2項地区とは、1号市街地で再開発の必要性やその効果が大きく事業熟度が高い地区となり、市川市内におきましては赤色の範囲で示した本八幡北口地区、市川駅周辺地区、塩浜A地区の3地区を選定しております。

ここからは1号市街地、誘導地区、2項地区、こちら3つの地区の位置付けに関して、選定された根拠となっている、現行の見直し方針を説明させていただきます。

現在、千葉県から示される、新たな都市再開発の方針に関する都市計画の見直しマニュアルの通知がまだ県からいただいておりますので、明言することはできないで

すが、現行と大きく変わらないことが想定されておりますので、今回の見直しに関しましても、ここでの説明と近いものになると思っております。

それでは、見直しにあたっての留意事項で挙げられている内容をご説明させていただきます。

まず、1号市街地に関しての説明です。

1号市街地として選定する際には、市街地のうち都市機能の更新、防災上危険な密集市街地の解消、都市の再構築など、まちづくりとしての課題があり、計画的に再開発を行う必要があるエリアを指定するものと定められております。

また、この1号市街地、オレンジ色の中から、更に誘導地区や2項地区を選定するものとなっております。

続いて、誘導地区に関してのご説明をさせていただきます。

誘導地区は、1号市街地の中でも再開発の促進の必要性が高い地区でありながら、再開発促進地区に係る整備や計画の概要を定めるほどの熟度には至っていない、ピンク色のエリアとなります。

最後に、2項地区に関してご説明させていただきます。

2項地区に選定するかどうかにつきましては、大きく2つの判断基準があります。

1つは、事業の進捗状況、もう1つは、再開発の必要性の視点となります。

1つ目の判断基準、事業進捗に合わせて選定する地区、こちらにつきましては次の4点があげられております。

1点目、市町村マスタープランなどで再開発の必要性が示され、事業化の検討が進められている地区。

2点目、準備組合や研究会など地元の体制が整っている地区。

3点目、法律、制度要綱に基づく事業が実施中、または、都市計画決定等が行われている地区。

4点目、工場跡地などの種地や、公共事業の予定など、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向などが見られる地区となっております。

2つ目の判断基準としては、再開発の必要性に応じて選定する地区です。

こちらは、具体的な事業計画、事業手法は定まっていなくても地域の整備方針が定まっていて、公共施設整備の促進と民間の優良なプロジェクトを誘導することで、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区が判断基準となっております。

以上が、現行の都再方針で定められている見直しに当たっての留意事項のご説明となります。

最後に見直しのスケジュールとなります。

先ほどの議案第1号でご説明させていただいた内容と同じで、見直しの原案の作成や、都市計画審議会でのご報告、原案の閲覧、住民説明会、千葉県への申し出案などにつきまして、都市計画審議会での報告後に、年度内を目安に県に申し出を行っていただければと思っております。

適宜、審議会に諮りまして、報告事項第1号と調整を行い法的手続きを進めていきたいと考えております。

説明につきましては以上となります。

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、第2号議案の説明が終わりました。

ご意見のある方は挙手をお願いしたいと思います。

審議のスケジュールとしては、先ほどの1号、区域マスと同じタイミングで、それぞれ議題に上がって議論するというような感じになるのでしょうか。

○街づくり整備課長

はい。同じでまいります。

○宇於崎委員

宇於崎です。平成28年に定めたものとほぼ変わらないというような話で今受け取ったのですが、そういうことでよろしいでしょうか。

○街づくり整備課長

まだマニュアルが示されていないもので、県の示されたマニュアルに沿って変更する箇所は出てくるとは思います。

○宇於崎委員

今ご説明を受けたみたいに、2項地区は概ね10年ぐらい先に整備しようというもので、8年前に定められたものが10年経っても変わっていないというのはちょっとまずいかなと思ったもので。2項地区に定められているところはある程度進んでいると了解してよろしいでしょうか。

○街づくり整備課長

平成28年度からいくつか進展がみられている箇所もございます、例えば土地区画整理事業で行われた箇所もありますし、今現在再開発事業が進んでいる地区もありまして、そういった所は今回見直しの対象としまして、エリアの内容は検討していく形をとりたいと思っております。

○宇於崎委員

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

いかがでしょうか。よろしいですか。

現実的に再開発が動いてるところがあるので、そういうところを前提に若干の見直しがあるかもしれないということでしょうか。

○街づくり整備課長

はい、審議会に諮りながら進めて行きたいと思います。

○議長（西村会長）

はい、よろしいですか。

それでは、これで第2号の審議説明を終わりたいと思います。

本日の予定内容はこれで全部終わりということによろしいですか。

それでは、傍聴人の方はここで退席をお願いしたいと思います。

最後に、事務局よりその他の連絡事項をお願いします。

○事務局

事務局より2点ご案内いたします。

1点目としましては、市川市都市計画マスタープランの改定に関わります進捗についてでございます。

本日、皆様のお手元に現行の都市計画マスタープランを配布いたしました。

昨年度の段階で、7月と1月の審議会に改定方針などにつきましてご報告させていただいたところですが、現在の進捗としましては、6月に委託業者が決まりまして、現在機械的な都市構造のデータ分析などを行っているところでございます。

今年度は、並行して検討が進められています次期総合計画の将来都市像も踏まえまして、新たなマスタープランの全体構想や地域別構想の骨子を作成し、パブリックコメントなどで市民意見を伺うところまで進めてまいりたいと考えております。

次回の審議会でも適宜ご報告させていただきたいと思いますので、引き続きご意見等よろしくお願いいたします。

続きまして2点目につきましては次回の審議会の日程でございますが、こちらについてはまた改めて日程が決まり次第ご連絡させていただきますので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）

ありがとうございます。

都市マスのご報告もありましたが、何かこの件に関してご質問がありましたらよろ

しいでしょうか。

それでは、他に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す。

【午前 10 時 55 分 閉会】