

令和6年度第2回都市計画審議会

日時：令和6年11月14日（木）14時00分～

場所：市川市役所 第1庁舎5階 第1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。

街づくり計画課の末吉です。よろしくお願いいたします。

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、国松委員、宇於崎委員、山本委員、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、11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1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、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、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6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。

【傍聴者入場】

○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、宮本委員と岩澤委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

それでは議事に入りたいと思います。

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、これは付議であります。担当より説明をお願いします。

○公園緑地課長

公園緑地課長の小宮でございます。今日は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、についてご説明させていただきます。

まず、生産緑地地区は、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、生産緑地の買取仕組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づけられ、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、買い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、他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。

その後に、都市計画の変更となるものです。

恐れ入りますが、今回変更する生産緑地地区の位置につきまして、お手元の資料4ページ目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。

黄色の着色部分が全部廃止、一部廃止区域の11ヶ所となります。

次に、お手元の資料2ページをご覧ください。

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または身体の故障もしくは指定から30年経過による、生産緑地の廃止を理由とした、地区の全部廃止が4地区で面積は約0.53ヘクタールございます。

また、一部廃止は7地区で約0.85ヘクタールとなります。

そして、前回約83.53ヘクタールで決定していたところ、改めて確認し、実際には約83.51ヘクタールであり、約0.02ヘクタールの錯誤がありました。

以上のとおり、地区の全部廃止により4地区が減少し、市内全体の生産緑地の地区数は4地区減少し、291地区となります。

面積につきましては、地区の廃止及び一部廃止により約1.40ヘクタール減少し、約82.13ヘクタールとなっております。また、今回は、追加した地区はありません。

なお、お手元の資料の5ページから8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、都市計画法17条1項の規定により、令和6年9月17日から10月1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。

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号の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。

例年この時期に出ている生産緑地の廃止に伴うものであります。

はい、どうぞ。後藤委員、お願いします。

○後藤委員

はい、後藤です。ご説明ありがとうございます。

確認なんですが、計画図の2ですけれども、5ページ目です。

比較的広い区域で、赤く、すでに決定区域とありますが、その中で廃止するのは本当にこの黄色く書かれている部分だけということなののでしょうか。

○公園緑地課長

はい、そうです。

○後藤委員

となると、今後この部分だけが、宅地化とか何か提供されるということですか。

○公園緑地課長

部分的になってしまうのですが、そういう形になると思います。

○後藤委員

はい、わかりました。そうすると周辺は梨畑ですかね。調和というか、お互い齟齬が起きないといいなと思いましたが、その辺は問題なさそうでしょうか。

○公園緑地課長

もともとこの周辺、梨畑が多いところで、そこを徐々に梨畑が宅地化されていった住宅地、専用住宅の多いところですので、すぐ住宅の脇が梨畑という形にはなるのですが、そういうところでのトラブルというのではないとは言えないのですが、他の場所でも農家の方と新しく住まれる方が、協力し合ってやっているという状況になっております。

○後藤委員

はい、ありがとうございます。

何か本当に角地とか端っこだったら、そんなに問題ないのかなと思ったのですが、比較的中途半端な場所だったので少し気になりました。どうも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。53号という生産緑地ですね。形状がやや気になるという質問でした。

他、何かありますでしょうか。はい、小川委員お願いします。

○小川委員

小川といいます。

ちょっとお伺いしたいのですが、私たちは、今現在、農業従事者の斡旋ということで、農業委員会には毎月書類が来るんですね。

買い取りというのはこういう形で、市が買い取るとか、公共事業の方で買い取ると思うんですけど、それは予算の面では非常に少ないと思うんですよ。

市としては、今291ヶ所、生産緑地がありますが、ここだったら買い取れるという、具体的にこの場所というのではなくて、買い取れるよ、予算が取れるよというのが、おもむろにでもわかれば良いのですが。

このまあいってしまうと、すべて後継者がいない家がほとんどなんですよ。いる家もあるけれど。そうすると、後継者がいないということは、現状、今やっている方が亡くなってしまうと、生産緑地解除となる可能性が高くて、市内の市街化の中の農地がほとんどなくなる可能性を秘めているので、そういう意味で何かいい方法はないかなというのもあるので、こういうところだったら市も無理をしてでも買うよというような、何か方向性が見えれば。

逆にそういうところを買ってもらって、北の方の今空いている農地がいっぱいありますので、そういうところで農業やってもらいたいなという考えがあるのですが、そういう何か指針みたいのはないですか。

○公園緑地課長

現在、そういった指針みたいなものはないです。

○小川委員

わかりました。

○議長（西村会長）

しかし、みどりの基本計画とかがあるんじゃないですか。

みどりの基本計画だから、緑地の緑なんで、例えば公園が多いところとか少ないところとか、地域として公園が足りないところは公共用地としてでも公園を作るとか、全体としては大きな方向はあると思うんですよ。全くないわけじゃないと思う。

この後、後半の方で説明があると思いますけど。そういう中でどこだったら、公園が足りないから、誘致圏の中でね。どこはそういうところを努力しないといけないとかいう、

優先順位があると思うんですね。

それを公園緑地の担当者が何もないって言われるのは、ちょっと困るので、ぜひそういうところはきちんと対応していただければと思います。

この後、説明があると思います。今後の調査のところですね、マスタープラン関連で。

○藤井委員

ちょっと、よろしいですか。

○議長（西村会長）

はい、どうぞ。

○藤井委員

藤井です。

今のお話の中で、今回上がっている案件が、基本的に北部地域といったところで、生産緑地の図の4ページのところを見ると、ほとんど緑の空間で覆われているエリアです。

ということで、おそらく担当部署でご発言された中では、みどりの基本計画のフィルターはかけた上で、この地域全体で、緑の総量としての担保は、この地域での必要量として、新たな用地としての可能性を担保する必要性はないという判断に至って、おそらくはその買い取り申出とか、そういったところにステップが移行したけれども、そこまでは至らなかったという話だと思うんですね。

これが今度生産緑地が南側のほうになってきたときに、今お話があった公園緑地といったところの1人当たりの緑の面積が総じて足りないとか少ないとか、市域全域での議論をする場合と、地域特性が非常に大きく異なる場合に北部エリアと南部エリアとで緑の総量を別立ての運用で考えると、何かそういった地域の違いみたいなものをその計画論の中でしっかり位置付けてあるのであれば、フィルターのかけ方が出てきて、積極的な関与の仕方というのが出てくる。

この都計審のだいぶ前の段階でも、ちょうど30年経過措置といったところの中で、もっと市川市は戦略的に緑といったものの空間をこの生産緑地に対して取り扱いできないのかと、そういった議論が委員からも出て、検討されたことがある。特に緑の空間、生産緑地の場合に、いろいろなアプローチが展開できるような下地が変わってくる中で、市川市として戦略を持つべきだという議論が過去の都計審でもあったと思いますので、ぜひその辺は公園緑地という単にその公園空間だけではなくて、行政の仕組みであるとかそういっ

たものを重ねる中で、レイヤーを重ねていって本当にこの地域の中で必要なのか必要じゃないのか、現状のところで緑の空間としてある一定量を保っているのかどうかとか、継続的に議論できるような下地を担当部署で取っておいていただかないと、出てきたこの図面だけで見たときに、このエリアはいいんですか悪いんですかと言われたときに判断がつかないということになります。おそらく今回、北部エリアだけだったので、クリアされているだろうと思って判断するしかないなので、ぜひ、次回以降の資料作りで、その辺の全体説明をしていただけるとありがたいなと思います。要望です。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

担当部署への補足説明のようなことまでやっていただきまして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。

全体像に関する議論がありましたが、特にそれぞれの案件についてのご異論はなかったと思いますので、この案を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】

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。

続きまして報告事項第1号としまして、市川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があります。

少し説明者の入れ替えがありますが、準備ができれば、ご説明をお願いしたいと思います。大丈夫でしょうか。はい、それではご説明お願いいたします。

○街づくり計画課長

はい、街づくり計画課長の中原でございます。よろしくお願いします。

それでは、報告事項第1号、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ご説明いたします。

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だきます。

本日は、前回7月の審議会の初回報告に続き、2回目の報告となります。

説明につきましては、画面前方の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。

す。マスタープランの構成イメージ、内容、見直しのスケジュールとなります。

まずこちらは、今回、千葉県一斉で行います、いわゆる定期見直しと言われるものなのですが、こちらで変更する都市計画の種類でございます。

ピンク色の2つがありまして、上段が本日、今私がお説明いたします区域マスタープランとなっております、こちらは都市計画の目標に加え、区域区分、いわゆる市街化区域であったり、市街化調整区域といった部分であったり、人口の部分、さらに主要な都市計画の基本的な考え方、また、おおむね10年以内に行う予定の個別事業などを示す方針となっております。

下段の都市再開発の方針につきましては、前回、街づくり整備課という所管からご説明させていただいておりますが、市街地開発事業など、都市の再整備に関する具体的な方針となっております。

この定期見直しでは、これらいずれも千葉県が決定権者となっております、千葉県が定める都市計画について、市町村の方で原案を作成し、その後、千葉県に申し出を行うこととなります。

なお、都市再開発の方針につきましては、現在、市街地の分析作業を進めており、その結果を踏まえまして原案を作成していくこととなり、本日は、今作業中ということで、報告には上がっておりません。

続きまして、定期見直しにつきまして、ご説明いたします。

定期見直しにつきましては、画面に示しておりますとおり、千葉県の見直し方針に基づいて行うこととなります。

今回の変更に関しましては、新たに広域都市圏単位で共通の方針を作成し、それに即した形で各市に関わる内容を定める2段階の構成、画面でAとBとなっている部分です、にする点が大きなポイントとなっております。

それでは広域都市圏の内容と市川市の内容に分けて、それぞれご説明いたします。

まずは広域都市圏についてですが、こちらにつきましては、照射画面に出ているとおり、市川市を含め、船橋市や松戸市などの全11市で構成される東葛・湾岸広域都市圏に位置付けられております。

広域都市圏の方針につきましては、こちら県内共通であったり、圏域ごとということで、現在千葉県が案を検討しております、詳細の内容はまだ示されていないところですが、画面にお示しのとおり、目次となる見出しのみが広域の部分として案が示されている状況であります。

こちらは、そちらの都市づくりの目標と方向性を、本市に当てはめた場合のイメージに

なっております。

1点目の、東京や成田空港間の人・モノ・財の流れを取り込み、活性化する都市。こちらに対しましては、市川市内では、北千葉道路などの整備促進や、交通ネットワークを生かした周辺と調和する土地利用の誘導、こういったものが関連する内容かと考えております。

2点目につきましては、充実した都市機能と活力を備えた都市。こちらは、J R市川駅、本八幡駅、東西線の行徳駅といった都市拠点と言われる本市の中心の商業業務機能、都心居住機能の集積といったものを引き続き行っていくといった内容が該当すると思われま

す。3点目、充実した産業基盤を生かし、産業が振興する都市、につきましては、先ほどの北千葉道路の他、現在国県などにより検討が始められました新湾岸道路などの広域交通網を生かし、既存の工業地におけるアクセス強化であったり、操業環境の維持などに関する内容が該当すると思われま

す。4点目、あらゆる関係者の協働による災害に強い都市、につきましては、先ほど少し話題になりましたが、公園整備等によるオープンスペースの確保や、再開発事業等による市街地の安全性の向上に関する内容が該当するかと考えております。

5点目、緑地空間や水辺空間など、潤いと安らぎに恵まれた都市。こちらにつきましては、本市の特徴でもあります、江戸川や斜面林、これらの貴重な自然環境の維持保全に関する内容が該当するかと考えております。

今後、千葉県の方で具体的な内容を今検討しているところでございますので、詳細についてはわかり次第、次の審議会で報告させていただければと考えているところでございます。

続きまして、市川市域に関わる内容について、ご説明いたします。

まず、現行計画です。平成28年3月に決定しておりますが、こちらの計画に基づいて、これまで進められてきた事業の一部をご紹介します。

1番目としましては、小塚山公園の拡充整備です。こちらは外環道路を挟んだ北側の谷津部分まで区域を広げて整備を行っております。

2番目として、国分川調節池緑地です。国分川、春木川の治水施設としての調節機能を千葉県が整備し、上部利用の運動施設などを本市が整備しております。平時の際は、市民がスポーツ利用、散策などを行っております。

3番目、4番目につきましては、市川市の長年の課題でありました市内の縦軸、主要な南北交通軸となります外環道路と都市計画道路3・4・18号の整備であり、こちらの道路整備に合わせまして、流域下水道の幹線管渠整備も併せて行っております。

次に5番目としましては、鎌ヶ谷市から本市へ流下してくる大柏川について、多自然型の護岸整備等の自然豊かな状況と調和するような形での整備が行われております。

6番目としましては、本八幡駅北口再開発です。こちらでは、すでに終わっておりますがグランドターミナルタワーのあるA地区や、昨年度に決定している駅前地区などの再開発事業が進められているところでございます。

続きまして、中部、南部に関連しまして、7番目としまして、浸水対策のための大和田ポンプ場の整備も進められております。

8番目として、二俣小学校に隣接します防衛省の官舎跡地につきまして、こちらについては地区計画を定めることにより、周辺との調和に配慮しました民間開発、物流系の施設なのですが、こちらを誘導した形となっております。

9番目としましては、中部と南部を繋ぎます江戸川架橋としまして、妙典橋が千葉県事業として整備が完了しております。

10番目といたしましては、ぴあパーク妙典です。こちらにつきましては少年野球場やバーベキュー場などをスーパー堤防事業と一体として整備し、その他関連の施設、保育園なども併せて整備しております。

11番目としましては、流域下水道の終末処理場です。先ほどご説明した外環道路などの幹線に合わせて流域幹線の整備が進んでおり、そちらの最後の終末処理場として一部供用を開始しております。そして、継続して今も整備中の状況となっております。

最後に、J R市川塩浜駅の南側で実施いたしました土地区画整理事業です。事業自体は完了しておりますが、現在は、具体の土地活用に向けた検討が進められているところでございます。

今、ご説明しました内容が現行計画に基づいて進められた事業の一部となっております。

それでは、ここから今回の見直しの内容に入ってまいります。

はじめに、計画人口になります。

現行の計画では、10年前となります平成22年を基準年としまして、そこからやや減少していく、目標の現行計画の目標年次の令和7年において47万2000人となる計画となっております。

しかしながら、本市の実態では転入による社会増などによりまして、令和2年現在で50万人に迫る状況となっております。

今回の見直しに際しまして、この令和2年を基準年とし、人口推計を千葉県の方で行っており、推計としましてはおおむね横ばいで推移しまして、今回の目標年次、10年後の令和17年で50万1000人というのが、市川市域の計画人口となっております。

なお、この計画人口は繰り返しになりますが千葉県が推計したもので、一般的によく人口推計で言われます国立社会保障・人口問題研究所の推計等もおおむね近似しております。

続きまして、各分野の見直しに関わる基本的な方針についてご説明いたします。

今回の区域マスタープランにつきましては、冒頭ご説明しましたが、2段階構成になったというところが大きなポイントで、基本的には大きな方針については、ずれがないというのが千葉県の方針で示されております。

まず、土地利用につきましては、基本的な方向性は維持して、これまでのものから大きく変わるものではなく、今後も、鉄道駅を中心としたコンパクトで利便性の高い都市構造を維持していく。

低層住宅が広がる北部の住宅地におきましては、狭隘道路などの課題解消に努める。

また、外環道路が整備されました本市では、流通業務などの需要が高まっており、臨海部の工業地は、工業だけではなく、流通業務施設を合わせて集積することとして、住宅地に囲まれた既存工業地、こちらにつきましては、土地利用転換の動向などを踏まえまして、適切な土地利用を誘導することを位置付けていきたいと考えております。

また、市街化調整区域につきましては、北千葉道路の事業が進んでいるということもありますので、これらの沿道利用も意識しながら、地域のニーズを踏まえた土地利用誘導を図るものとしていきたいと考えております。

続きまして交通分野でございます。

こちらの基本方針としましては、本市の課題でありました南北軸の整備が進みましたが、一方でまだ都市計画道路の整備率は約60%という状況となっておりますので、引き続き、未整備路線を計画的に整備していくものとしております。

その他、公共交通の運行情報の提供維持に努めるなどの他、歩道のバリアフリー化や、自転車走行空間の整備も進めていくこととしております。

続きまして下水道につきましては、いまだに北部を中心に未整備区域が多く残っている一方で、古くに整備した施設の老朽化なども問題となっております。

そのため、新規整備と改築を並行して進めていくものとしております。

河川につきましては、近年の激甚化している自然災害等を踏まえまして、計画断面での整備が完了していない春木川や、派川大柏川の改修の他、大柏川第2調節池などの整備を進めるとともに、市民や民間事業者による浸水対策も積極的に促すことで、流域全体としての取り組みを進めるものとしております。

その他の都市施設としましては、火葬場やごみ処理施設、こちらの施設の老朽化が進んでいるということで、今後の施設需要に対応するため、それぞれ再整備を進めることとし

ております。

続きまして市街地開発事業につきましては、これまでもＪＲ市川駅南口、本八幡駅北口において、計６地区の再開発事業を実施してきております。

しかしながら主要駅周辺におきましては、いまだに小規模な建物の建て詰まりなどで都市防災上の問題が生じているエリアもございます。

また、コンパクトな市街地形成として都心居住の推進が必要であることから、引き続き、再開発事業であったり、建物の共同化などにより、市街地環境の改善を進めていくこととしております。

なお、市街地開発事業などの都市の再整備に関しましては、冒頭にお話しましたとおり、都市再開発の方針におきまして、改めて詳細の方針を示すものとしております。

続きまして、自然的環境についてです。

本市は北部に下総台地があり、そこから緩やかに傾斜した低平地が東京湾まで続く地形となっております。

このうち、国道１４号に沿った地域は市川砂州と呼ばれ、本市を特徴づける景観である、黒松や斜面林が残っており、これらについては引き続き保全していくこととしております。

また、これまでに整備している公園につきましても、施設の老朽化が進んでいますので、計画的な改修を進めていくこととしております。

それでは、最後にスケジュールになります。

今後、千葉県との調整を行いながら、先ほど説明しました基本的な考え方に基づき、市としての方針の原案というものを作成してまいります。

具体的な時期につきましては、今現在、千葉県と調整をしているのですが、かなり流動的なところがあり、現時点では年度内を目途に、成文化した文章としての計画書、原案を報告させていただきたいと考えております。

その後、詳細未定ですが、次年度、５月になればと思っておりますが、５月頃に住民説明会などを、６月に改めて正式に千葉県への申し出を見込んでおります。

なお、並行して作業しております都市再開発の方針につきましても、定期見直しということなので、このスケジュールと合わせて一緒に進んでいく予定になります。

次回の審議会におきまして、方針としての成文化したものを原案としてお示しさせていただく予定であります。

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す。

これは区域マスということで、県の作業が若干遅れているということで、こちらもやや影響を受けている状況であります。

次回、成文化されたものが議論に載りますけれども、今日のご意見をいただければそれをこちらからの原案に反映できるということなので、自由にご意見いただければと思います。いかがでしょうか。

どうぞ。はい、細田委員。

○細田委員

バラバラな順番になってしまうかもしれませんが。

マスタープランの2番のところで、下の（４）充実した産業基盤を生かし産業が振興する都市というような名目ですかね。基本的な考え方でしょうか。

また、分野別の基本方針の土地利用のところで、最初のところでＪＲ市川駅、本八幡駅、東西線行徳駅の周辺、商業・業務機能の集積とありますが、先ほどの充実した産業基盤を生かしというのは、具体的にどういうイメージを持っているのでしょうか。

例えば、松戸市だったら、大きな企業ありますね、マブチモーターだとか。

また、市川市内、大企業というのでしょうかね、そういうのがあるから、うちは非常に産業基盤が充実してるんですよというような事例があると思います。

何をもって、この産業基盤を生かしという表現をしているのか、ちょっとお伺いしたいと思います。

○議長（西村会長）

はいどうぞ。

○街づくり計画課長

資料の右側に書いてあるのですが、今回のマスタープランの特徴としまして、一番上には、ＡとＢがありまして、Ａが東葛・湾岸広域都市圏という考え方ですね、これが広域圏と言われているものです。Ｂが市川市域に関わる内容となっております。

今、ご質問がありました、下の２（４）の３番目の充実した産業基盤を生かしというところにつきましては、右側に資料でも書いてありますが、基本的に圏域共通ということになりますので、市川市だけではなくて、松戸市とか、要は東葛・湾岸広域の１１市を含んだ部分をエリアとして考えているのかなと。

この内容については千葉県から具体が示されていないのですが、今おっしゃられたような、既存の工業団地とか、新たにできる部分の北千葉道路だけではなくて、千葉北西連絡道路とか、そういった部分もある程度想定した広域的なネットワークを生かしながらというのが、今考えられる想定になります。その部分については今後、千葉県から具体の文書が示されると考えております。

○細田委員

二俣の近くにあった非常に規模の大きな商業施設のコーナンも、少し前に閉店しちゃいましたね。車で行く分には決して問題なく、アクセスが不便なわけでもないのに、なぜそういう便利な施設が閉店してしまったのかなということを考えると、この産業基盤というのは果たして市川市が整っているのかどうかというようなことを今ふと考えたもので。何かすごく具体的なものを伺いたいというわけではなかったので結構です。

次ですが、同じく、マスタープランの2の（4）都市づくりのところで、東京、成田空港間の人・モノ・財の流れを取り込み活性化する都市、そしてまた次のところでは、分野別の基本方針で都市施設のところ、公共交通の利用促進、バス路線網における道路整備と、利便性の向上を図るとありますね。

これもまた非常に視野の狭い意見かもしれませんが、市川駅南口のロータリーからは、朝早くからバスが羽田空港には出ています。

しかし今これは多くの議員も質問したり、また質問を受けていたりするかもしれませんが、成田へのバスがないですね。市川駅から快速電車を使っても、時間帯によっては1時間20分ほど、結構かかりたりするんです。

そういうことを考えると、市川から成田までのバスの運行のような想定までしてるのかなというふうに思ったのですが、その辺どうなのでしょう。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○街づくり計画課長

正直、今、ご意見がありましたような成田へのバスというような想定は、我々としてはしていなかった状況でございます。

○細田委員

はい、それなら結構なんです。

会長さんがおっしゃるように、来年の6月ですか、県の方に申し出をするということですから、ぜひ成田までのバスを出して欲しいのと、極めて個人的な意見かもしれませんが、そのように思います。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

また住民説明会でそれが出てくるかもしれませんので、事務局で対応をお願いします。

他に何か。はい、宮本委員をお願いします。

○宮本委員

このAのマスタープランの詳細は後からということなのですが、特に気になるのが、2の（4）の都市づくりのところで、産業と自然環境の部分なんですけれど。

今、市川市は行徳臨海の方にかなり力を入れて、今後予算もそういった関連のものがかなり多くなるかなと思うんです。

それを見込んでの基本方針というのを市川市の中に、実はしっかり入れていただきたいとは思っています。

これができた後に、行徳やるぞと言っても、ちょっと何か合わないような気がしないでもないですね。

金額的に幾らかというのは、全くまだわからないのですが、今後間違いなく、行徳の臨海部の方が注目を浴びることになると思いますので、その辺はしっかり盛り込んでいただければと思います。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。

よろしいですかね。はい、何か。

○街づくり計画課長

この計画を作るに際しましては、関連部署等の、要は分野ごとの専門がございますので、今ご意見をいただいているとおり、臨海に行徳支所とか、そういう関連部署については十分なヒアリングをして、その内容が反映できるように検討していきたいと思っています。

ご意見ありがとうございます。

○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。はい、高橋委員。

○高橋委員

宅建業協会の高橋と申します。よろしくお願いいたします。

2ページ目の土地利用の2番目のところで、住宅地は北部では低密度、中南部では中高密度を誘導するとともにというところがあるのですが、ちょっとこの低密度、中高密度の誘導ということはどういうことか、教えていただきたい。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○街づくり計画課長

あまり聞き慣れないわかりづらい表現になってしまうのですが、ここで書いてあります密度というのは、会長の後ろに貼ってあります都市計画図というのを見ていただきたいのですが、市川市の北部は基本的に緑色の濃い色になっていまして、低層の住宅地を土地利用として誘導しており、家を建てる際の容積率と言われるものが、敷地に対しておおむね100%という形になっています。

一方で、行徳地域であるとかJ R以南の部分につきましては、敷地に対して200%、敷地に対してそういった密度というのが上がるよということで、北部が低密度、J R以南については中高密度というような、駅周辺はさらにもっと容積率というのが高いものですから、中高密度というような表現としております。

ちょっとわかりづらいのですが、申し訳ございません。

以上になります。

○議長（西村会長）

よろしいですか。

○高橋委員

はい、わかりました。

○議長（西村会長）

用途地域の一種住専と住居地域のイメージだということですね、この表現は。

はい、ありがとうございます。

他いかがでしょうか。はい、どうぞ、小川委員。

○小川委員

まず大柏川第1調節池で、最近の大雨でも北部地域は安心して生活できます。

ただし、鎌ヶ谷市には調節池がないんですよ。

水は上から流れてきますので、これ以上鎌ヶ谷の造成が進むと、全部、大柏川に集まってくるんですよ。

第2調節池は、鎌ヶ谷との接点のところにあるんですよね。これは鎌ヶ谷も一緒にやるということですか。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○街づくり計画課長

これにつきましては、鎌ヶ谷とまたがる位置になっておりますけれども、事業者は千葉県になっております。

○小川委員

地主の方が、計画は知っているが何の話もないと怒っていたので。それじゃあ作ってくれないと、市川市、あれ1個じゃ足らんぞという。鎌ヶ谷市がもっと住宅地になってしまったら。なにしろ全部の水が市川に入ってくるので、最後は。

私、実は、大野のグリーンハイツで大雨のときに腰まで浸かって、ひとの家に行ったことがあるので。前の人は、マンホールに落っこちて死にかけた人もいて、そういうのを経験しているので。

何しろ市川市の北部地域は、昔から田んぼ地帯でも一番悪い田んぼなんです。

杭を1本打つと、全部潜ります。下に岩盤があるのは、杭2本分の下になるんですよ。

ということは昔から湿地帯なんで、そう考えると水が集まる場所なんです。

それで調節池が1個できて、今喜んでいるので、早く上流が住宅地になる前に、作って欲しいなという気持ちなので、池のいろいろ計画の段階で決まりましたら、よろしくお願い

いします。

○街づくり計画課長

少し見づらいですけど、今ここで画面に出ているところですね。

大柏川というのが、今市川市に流れてきているところで、向きの的には右に90度曲がるような形になります。方位的には、はい、そちらが北になります。

それで、ほとんど鎌ヶ谷市になっていて、我々は直接の担当ではないのですが、事業自体は平成18年度から用地買収が進められているというお話を聞いておりまして、今は千葉県の方で進めているような状況です。

○議長（西村会長）

よろしいでしょうか。

なので、こういうことがあるので、きちんと下流地域としては上流に調節池を造って欲しいということで、千葉県との意見交換のときには、ぜひ言って欲しいと思います。

千葉県の責任なので、よろしくお願いします。

他いかがでしょうか。

○藤井委員

よろしいですか。

○議長（西村会長）

はい、どうぞ。

○藤井委員

藤井ですが、2ページ目の、分野別の基本方針の中の、都市施設の交通のところですが、言葉の意味がよくわからないなというところで、2つ目の、公共交通の利用促進、こちらの1段目の文章の、利便性の向上を図るとともに、ここまではいいんですが、運行情報の提供の維持というところは、意味がわからないので、運行の維持、もしくは情報提供の更なる何とかなど、そんな文言だろうなという気がしますので、ここは直していただいた方がいいかなという気がします。

○街づくり計画課長

修正いたします。

○藤井委員

もう1点なのですが、その下の歩道のバリアフリー化や自転車走行空間の整備を推進するということで、区域マスタープランの、地区別といったところでこう上がってきているところなので、本腰を挙げたのかなというふうな期待感を持つての質問なんです。

というのは、バリアフリーに関しては交通バリアフリー法に関連した計画しか、確か市川はなかった気がするんですね。平成13年から15年ぐらいにかけて、その時の策定。

ということは今、それを経て、新バリアフリー法から、バリアフリーという形で、今現在の基本構想とか、あるいはバリアフリーの基本計画、それから、バリアフリーの促進計画であるとか、いろんなアプローチの仕方がこう変わってきていて、それに伴った全体的見直しの中の、この歩道のバリアフリー化といったところをきちんと議論していただけたかなという期待を込めて質問と。

それから最近、他の自治体さんで、自転車走行空間の整備ということで、これ結構県のアプローチなんかでも、歩道整備といったことを自転車とか合わせてやるよと。

どうしてもお金が、予算がないから矢羽根だけやっちゃえみたいな、そういったところも結構今起きていて、その中で、自治体さんによっては、自転車ネットワーク計画といったものを策定している、あるいは策定中のところが最近増えてきてるんですが、市川市さんも今、バリアフリーと自転車で展開する動きがあるという期待値を持ってよろしいのかどうかということです。

○議長（西村会長）

いかがでしょうか。どうぞ。

○街づくり計画課長

貴重なご意見ありがとうございます。

少し繰り返しになってしまいますが、計画づくりにあたって関係部署がありますので、今のご意見は、まず道路交通部という専門がありますのでそちらにお伝えをして、バリアフリー法について、今のご意見を踏まえて、改めて確認等をさせていただきたいというのが、1点目となります。

2点目につきましても、平成27年に自転車走行空間ネットワーク整備計画というのは策定していると私ども認識してまして、計画の中ですと、国県道と市道合わせて、全体

95キロを位置付けて、整備率が大体33パーセント程度、31キロメートルで33パーセント程度の進捗というのは伺っておりますので、こちらについても、バリアフリーと併せて、前向きな検討を道路交通部に促していきたいと考えております。

○藤井委員

はい、ありがとうございます。

ぜひ前向きに進められるようなことを期待しております。

○議長（西村会長）

担当部局に確認をお願いいたします。

他いかがでしょうか。はい、後藤委員。

○後藤委員

はい、後藤です。ありがとうございました。

まだ、これ、案もまだまだこれからブラッシュアップしていくと思うのですが、今日の前半の議論とも少し関連させて意見をお伝えすると、最後の自然的土地利用というところの2つ目なんですけど、これだけ見ると、もう公園を作らない、基本的には老朽化した公園を改修していただくというふうに見えてしまうのですが、生産緑地の議論も踏まえて、より、これから積極的に、また公園を作っていくという計画もあると思うので、何かその辺りも加えられるといいのかなというふうに思いました。

○議長（西村会長）

よろしいですか。

どうぞ。何かあれば。

○街づくり計画課長

はい、ありがとうございます。

そうですね、先ほど公園で、会長からもお話がありましたけれども、今ちょっと直結はしないのですが、画面の方に、見つらくて申しわけありません。今、都市構造と言われるものの現状とかを我々の方で少し解析作業はしております。

今画面に示している中で公園がありますが、公園にもいろいろと街区公園、地区公園と大きさによってとか、その用途によって誘致距離というものが変わります。

街区公園、一番身近な公園としましては、半径250メートルを公園に対する誘致圏として、今、公園を中心に色づけをしているところなのですが、正直、市川市域で、現状で見ると、比較的大半はそういう誘致圏距離には入っているような状況でございます。

ただ、どうしても北東部であったりとか一部抜けているところがあるのも事実でありますので、先ほどお話があった生産緑地の優先度というような形をつけていくという話であれば、1つの指標としては、こういった公園がこの地区は少ないかなというようなところも考え方の1つとして取り込んで、全体のバランス、さらに、これが全てではないと思いますけれども、これらに加えていろいろなフィルターをかけて、優先度、プライオリティーを決めるようなことを、みどり部門とも調整しながら進めていきたいと考えております。

以上でございます。

○議長（西村会長）

よろしいでしょうか。

○後藤委員

はい、ありがとうございます。

この前もちょっとお伝えしたかもしれないのですが、何か全体のバランスプラス人口との対比、人口とのバランスもあると思っていて、やはり人口が多い駅周辺とか災害時の避難場所にもなり得ると思うので、そういう意味でも、全体的なバランスと、もう少し基準のことも検討していただければと思いました。

○議長（西村会長）

はい、ありがとうございます。

誘致圏だけではなくて、密度で公園あたりの人口とか、いろんな指標があり得ると思いますので、考えていただきたいと思います。

また、先ほどの自然的土地利用の最後の文章は、これだけ読むと、こういうのはもう満ち足りていると読めるので、誤った情報が伝わらないように工夫して欲しいということで。

他いかがでしょうか。

はい、冨家委員、お願いします。

○冨家委員

分野別の基本方針のところで、先ほどバリアフリー化とか自転車の道を作るという方向で整備を推進するとありますが、ちょっと住民の中で、その自転車が通るところと、歩道の表示とかですね、ありますよね。

今、これ新しく作るところの道は、綺麗にできると思うんです。

でも、今までの歩道と自転車の道が、外国の方で表示が無いからわからなくて、自転車のところに出てきたりする方がいらっしゃるそうなんです。

それをじゃあ、新しく表示を綺麗に外国の方でもわかるように、ピクトグラムとかですね、変えていくとかっていう、例えばその道に何か貼っていくとかですね。

道に貼っているもので見えなくなってしまうたりしているものを、市川市全体で全部総取り換えするというと大きい予算がかかるわけですね。

お願いしたら、ここだけでは無理なので予算を上げないと無理ですというふうに道路交通部の方からは連絡があったのですけれども、そうするとやはり大きいプランの中で、その道路の老朽化とか道路表示も含めて考えておかないといけないというところを触れた方がいいのかなというような気がするのですけれど。

○議長（西村会長）

どうぞ。

○街づくり計画課長

今、ご意見にありましたとおり、今回の区域マスタープランは千葉県がそもそも定める計画ということもありまして、基本的にすごく大きな方針で、方針の中では結構上の方に位置付けがされると思います。

また、個別具体の、例えば細かい整備手法というのが、こういう自転車走行空間の整備をというところの中に含まれれば、このぶら下がりで、個別計画の中でどういう表示にしていくなかというのは、読めるのかなと考えております。

以上でございます。

○冨家委員

わかりました。

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

はい。

いろんなものが読めるような大きな表現の仕方を工夫していただくと、それを県の方に、こちらの原案の中にうまく入れ込んでいただければということですね。

他いかがでしょうか。

よろしいですか、はい。

次回の審議会でもう1回議論するということで、そのあとまたパブコメがあった後でもまた議論するということですので、そこでまた議論していただけたらと思います。

ありがとうございます。

本日の予定内容としては、以上となっています。

傍聴人の方はこちらでご退席をお願いしたいと思います。

【傍聴者 退席】

はい、ありがとうございます。

それでは最後に事務局よりお願いします。

○事務局

はい、その他報告としまして、本日ご報告しましたのが、区域マスタープラン、先ほどから何度も言っております、千葉県が定めるものになります。

それと、もう1つ別に、市川市の都市計画マスタープランという市のマスタープランで、こちら今、ちょうど同じ改定時期ということで、そちらの方も改定作業を進めさせていただいています。

昨年度に、市の都市計画マスタープランにつきましての見直し方針は報告させていただいているのですが、こちらについても今、いろいろと、先ほど出しました公園の都市構造と言われるような、客観的なデータ整備などの作業を行っておりまして、年明けに、これまでのまちづくりについて、今、皆さんどうですかという課題について、市民意見を伺えるようなオープンハウスと言われるパネル展を考えているところでございます。

その結果などを踏まえまして、次回の都市計画審議会で、併せてご報告させていただければと考えております。

次回の審議会についてですが、例年は1月の開催が多いですけれども、今千葉県のこの県マスと言われる区域マスタープランの調整状況から1月の開催がなかなか難しい状況のため、年度末の非常に忙しい時期になると思いますが、現時点で3月下旬を予定しており

ます。詳細日程につきましては、また改めて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）

よろしいでしょうか。

千葉県が遅れているというのでこちらでどうしようもないわけですね。

はい、よろしいですか。

それでは、都市マスの件に関しても、次回に報告いただくということです。

他になれば、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。

【午後 3 時 00 分 閉会】