

令和7年3月27日(木)

令和6年度 第3回 市川市都市計画審議会

議事録

1. 出席した委員の氏名

西村幸夫会長、藤井敬宏副会長、
富家薫委員、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、松浦健治郎委員、山本俊哉委員、
後藤智香子委員、古橋保孝委員、岩澤秀明委員

2. 議事日程

報告事項第1号 市川市都市計画マスタープランの改定について(報告)

報告事項第2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(千葉県決定)について(報告)

報告事項第3号 市川都市計画都市再開発の方針の変更(千葉県決定)に
ついて(報告)

3. 議事詳細

(次ページ以降)

令和 6 年度第 3 回都市計画審議会

日時：令和 7 年 3 月 27 日（木）10 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、高橋委員、国松委員より欠席のご連絡をいただいております。

小川委員が遅れておられますので、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、報告事項第 1 号、市川市都市計画マスタープランの改定についての報告、報告事項第 2 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、千葉県決定についての報告、報告事項第 3 号、市川都市計画都市再開発の方針の変更、千葉県決定についての報告の 3 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 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、細田委員と松浦委員をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

それでは、議題に入らせていただきます。

報告事項第1号、市川市都市計画マスタープランの改定、報告について、担当より説明をお願いします。

○街づくり計画課長

はじめに、本日の説明の流れについて、ご説明します。

現在、本市では、市川市都市計画マスタープラン、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針の3つの計画について改定作業を進めております。

なお、今後の説明に際しては、それぞれ都市マス、区域マス、都再方針とさせていただきます。

まず一番上の、都市マスは、市川市が定める計画であり、目標年次が25年後の令和32年という将来の大きなまちづくりの方向性を示すものであります。

一方、区域マス、及び、都再方針は千葉県内一斉で見直しを行っている、千葉県が定める計画であり、目標年次が10年後の令和17年と都市マスより具体的な計画となっています。

そこで、本日の説明の流れとして、まず始めに、一番大きなまちづくりの方向性を示す、都市マスについて説明した後、区域マス、都再方針といった流れで説明をさせていただきます。

それでは、報告第1号、都市計画マスタープランの改定の説明に入らせていただきます。

説明は、スライドにありますとおり、スケジュール、構成、全体構想の骨子といった流れで進めてまいります。

はじめに、これまでの作業進捗について、ご説明します。

併せて、お手元の資料1をご覧ください。

昨年1月の審議会に報告しましたとおり、昨年度は、社会情勢の把握や、市民アンケートなどを踏まえ、改定方針を作成しております。

今年度は、この改定方針に基づき、都市構造の分析結果、市民意向を踏まえ、全体構想の骨子を作成しました。

本日は、この全体構想の内容について、ご説明いたします。

また、本年1月に地域別構想の骨子作成に向けてオープンハウスと市民アンケートを行い、地域の声を伺っております。

この内容については、次回の地域別構想の際に報告させていただきます。

次に、都市マスの構成についてです。

総合計画で定める、将来都市像を共有したうえで、将来都市像の実現に向けた、市の全域の整備方針である全体構想、身近な地域を対象とした地域別構想、そしてまちづくりの推進方策という3章の構成といたします。

本日の説明は、赤枠に囲んである全体構想となります。

また、この全体構想は、土地利用、道路交通などの5つの分野ごとに記載しています。

こちらは、都市の骨格を示す将来都市構造図となります。

今回の改定は、昨年度報告しました、改定方針のとおり、現行計画による基本的な構成等は承継したうえで、都市構造や社会情勢の変化、市民ニーズを踏まえたものとしております。

現行計画策定の20年前からの、大きな都市構造の変化としては、都市軸であります外環道路、都市計画道路3・4・18号の開通です。

今回の見直しにおける一つのポイントとしては、北千葉道路の事業化などが新たな都市構造の変化と捉えております。

次に、全体構想の骨子として、分野ごとに、本市の概況と、整備方針のポイントについて、ご説明します。

最初は、土地利用、市街地整備の分野です。

総合計画における市の推計上、本市の人口は、2050年頃まで増加し、その後、減少に転じる見込みとなっています。

また、高齢化率は、上昇を続け、2040年頃には、4人に1人以上が高齢者となり、超高齢化社会となる見込みです。

土地利用の状況については、住宅用地の割合が約3割と最も高く、次いで、畑や緑地などの自然的土地利用となっており、自然に恵まれた住宅都市という、本市の特性を表したものとなっています。

この20年間にける土地利用の変化を見ると、外環道路や、ぴあばーく妙典などの都市基盤が整備された他、宅地化が進んでおります。

一方、農地や緑地などの自然的土地利用や、日常生活と関連深い商業用地に減少が見受けられます。

こちらは、商業施設の分布状況です。

店舗を中心に、300メートルの円を描いたのが、青い着色部分であり、南部では、ほぼ全域で身近な場所に、スーパーやコンビニが立地しています。

一方、北部では身近な店舗が不足する地区が見受けられます。

この図に、用途地域を重ね合わせたものがこちらになりますが、主に低層住宅地が広がる地域において、商業施設が不足している傾向となっています。

低層住宅地の中でも、人口密度が高い場所に限定すると、スライドの赤でハッチングされた部分であり、京成線以北などでは人口密度が高いにも関わらず、身近に商店等がない地区が存在することが分かります。

市民アンケートにおいても、北部では、日常の買い物の便利さに対する満足度が相対的に低いという結果が出ておりますので、今後は、このような地区に商業施設の立地の誘導を図り、日常生活の利便性向上を図っていくことが考えられます。

次に、市民ニーズにおいては、全地域において、拠点となる駅周辺における、賑わい創出や歩きやすさの向上を求める声が最も多くなっております。

先程お示ししました、将来都市構造の都市拠点であります、本八幡、市川駅周辺は、現行の都再方針において、建物老朽度、木造の割合が高く、防災性の向上を図るべき地区として位置付けられています。

また、行徳駅周辺においては、区画整理事業から約50年が経過し、今後、建物の更新時期を迎えることに加えて、仮称押切・湊橋の整備が予定されていることから、建物更新も含めた、土地利用の変化が予想されます。

これらを踏まえ、土地利用、市街地整備の整備方針としては、日常の生活利便性に配慮し、全ての世代が住みやすさを実感できる住宅地の形成、駅周辺では、歩きやすさ、居心地の良さなどに配慮した、賑わい、活気ある都市拠点の形成、自然的土地利用の保全や、道路計画の動向を踏まえた、市街化調整区域の適切な土地利用の誘導としております。

続きまして、道路、交通の分野についてです。

スライドは、鉄道駅を中心とした800メートルの範囲とバス停を中心とした300メートルの範囲を着色したもので、大半の地域がカバーされており、公共交通へのアクセスは比較的良好な状況といえます。

ただし、北部では、部分的に不便な地域も見受けられます。

市民アンケートの結果によると、交通利便性に対する満足度は、北部において、やや低い値となっていますので、今後は、このような地区の交通利便性を高めていくことが、暮らしやすい街へと繋がるものと考えられます。

次に、道路の状況を見ると、外環道路、都市計画道路3・4・18号が整備され、課題とされていた南北交通は大きく改善されましたが、依然として、図の赤線で示した市中心部などにおいて、交通渋滞が発生しています。

さらに、市内には幅員が4メートル未満の狭い道路が、広範囲において存在しており、安全な通行や、災害活動等における課題を有していることから、道路整備を適切に進めることが、安全、快適なまちづくりに重要なものと考えております。

これらを踏まえ、道路、交通の整備方針としては、高齢者から子育て世帯まで、不自由なく移動できるよう、公共交通の利便性、快適性の向上、渋滞や歩行者の危険を減らし、円滑な移動が確保できるよう、安全で快適な道路空間の創出と道路網の整備としております。

次は、水と緑、景観の分野についてです。

都市公園の整備状況については、箇所数、面積ともに、年々増加傾向にあります。

一方、人口一人当たりの公園面積については、国や県の平均値と比較して、依然、低い水準となっています。

市内の生産緑地地区については、平成24年では、約101ヘクタールあったものが、現在では、約84ヘクタールとなっており、直近の10年で、約15ヘクタール減少しています。

高齢化が進んでいることを考えると、今後も生産緑地の解除は、増加していくことが想定されます。

こちらは、公園を中心として徒歩圏の300メートルを着色したもので、市内の大部分がカバーされています。

これに人口密度の高い地域を重ね合わせると、人口密度が高い場所にも関わらず、身近な公園が不足している地区として、赤のハッチングされたエリアが見受けられます。

参考までに、前回の審議会で、委員の皆様からご意見いただきました、既存の生産緑地との関係について、図示したものがこちらになります。

今後は、公園不足地区などで生産緑地が解除される場合には、公園や市民農園としての活用へ向けた検討が必要であると考えています。

これらを踏まえ、水と緑、景観の整備方針としては、グリーンインフラの考えを基に、緑や水辺の自然環境を保全するとともに、憩い、交流の場としての活用、また、日常生活

の中で身近にゆとりや潤いを感じられるよう、多様な公園の整備、適切な維持管理としております。

最後が防災、環境の分野についてです。

気候変動については、全国的な社会問題ですが、その影響等から、市内においても平均気温は上昇傾向にあり、ゲリラ的な降雨回数も増加傾向にあります。

ハザードマップによりますと、市内の江戸川や真間川沿いを中心に、浸水想定区域が広がっています。

また、北部には崖地、急傾斜地が点在しており、土砂災害のリスクを抱えています。

そのようなことから、防災、環境の整備方針として、震災対策や水害対策の推進、ライフラインと復興体制の強靱化、再生エネルギーの活用や、緑地の保全などによる、カーボンニュートラルの実現としております。

説明は以上となります。

ご審議の程、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。

ということで報告事項第1号の説明が終わりました。

今日、マスタープランに関しては、都市マスに関して、まだ途中段階ですので、いろいろなお意見をいただければ、この後の作業に反映させていただけるということですので、コメントや質疑も含めて、お願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○細田委員

はい、ありがとうございました。

これまでのいろいろな説明いただいたものと重複してしまうかもしれませんが、確認です。

商業地域においても、老朽化している建物というのは、今現在かなりあると思います。

市川駅前にあるビルが、昨年立て続けにボヤを出し、全館閉鎖という期間が続きました。

買い物だけであれば、他のところに行けば良いですが、周辺において携帯電話が全く通話できなくなっていた時期もあったようです。

そこでお伺いしたいのですが、この市川の北側の部分の再開発予定と、老朽化している

建物、本八幡も再開発に着手しつつあるということですが、市川駅北口の再開発の予定の確認、そして、古くなっているビルへの建て替えの促進のようなことはされているのでしょうか。

○街づくり計画課長

まず1点目の市川駅北口の再開発というお話につきましては、我々の方では今現在、具体的な動きというのは、伺っていない状況にあります。

再開発事業につきまして、基本的に地権者さんたちの合意形成とか、地元の機運というところがありますので、そういう声というのは、現時点では把握していないところになります。

2点目の建て替え促進につきましては、既存建物の老朽化しているものに対して、耐震の改修の促進という形での助成などは行っているのですけれども、建て替え自体の促進というのは、現時点では把握していないところでございます。

以上でございます。

○細田委員

暮らしやすいまちづくりは、日々、民間の方や行政の皆さんで努力されていると思うのですが、市川の駅前の大きいビルで不具合が出ると、大変多くの方にその影響が出ています。

促進という言い方は、少し誤解を招く言い方かと思いますが、偶然けが人も出なかったかもしれませんが、前を通るだけで焦げ臭い臭いがしましたし、あれがもし大きなものに発展していたら、大変なことになっていたのではないかと思います。

そういう事実というのは、民間の建物ですけれど、市川の都市計画の中では商業の基幹になるような場所での出来事なので、この辺の詳細は把握していたのでしょうか。

○街づくり計画課長

街づくり計画課としては、把握していなかったのが事実でございます。

ただ、関係部署において、把握していた可能性があるのかなというところでございます。

○議長（西村会長）

いずれにしてもそういう市川の窓口の、特に北口の老朽化した建物、商業地域の課題が

あるのではないかとのご指摘なので、そこも含めて調査、検討を進めていただければと思います。ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

はい、宮本委員お願いします。

○宮本委員

私からは、2の道路交通の部分、資料の3番目です。

まとめの方ですが、交通体系の形成、他にもいろいろ今後のやりたいところがかかれているのですが、来年度から市川市の方で、いよいよ新しい交通体系の検討を始めるというところになっているかと思います。

その取り組みが、ちょうど同時進行で進むので、是非ともこのマスタープランに市川市が今、これからやろうとしている新しい交通体系に関しても、しっかり載せていただきたいと思っております。

まだ始めるという段階で、具体的にはできていないと思いますが、その辺どういう考えで、マスタープランに反映させるのかというところを、お聞かせください。

○街づくり計画課長

今報告しております、都市計画マスタープランは、報告第2号の区域マスタープランとともに、計画として比較的上位の計画になります。

そのため街づくり計画課だけが策定に関して検討するのではなく、道路交通部や関係部署との連携を図って、情報共有して進めているところなので、委員がおっしゃるような新たな交通体系の部分についても、十分反映できるような形で、調整を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）

はい、どうぞ

○藤井委員

今、交通体系の話が出て、市川の公共交通協議会の会長として関わっているのですが、その関連ということで少しお話をさせていただきますと、この都市マス自体が25年という形で、最近他の自治体から比べると、非常に長い将来像を描いていると。

一時期、10年ぐらいでないと、都市の動きが早いので、追いつかないということで、年次が短くなってきたという、各自治体の動きが結構あったのですが、今回の場合には総合計画も含めて25年という、将来の市川をどうするのだといったところに重きを置いて作ったと、非常に長い時間軸でやっているの、今回ご紹介いただいた中でも、25年の中で、例えば5年、10年なのか、その辺の年次ピッチのようなものを、少しブレイクダウンした形の計画目標、こういったところを合わせ技で、今度、地区別に落としていったときなどに、作っていくのだと思うのですが、交通計画そのものは、時間軸が非常に短いです。5年ピッチのPDCAで動かしていくこととなり、どちらかというと、都市マスは長いスパンの中からバックキャスト型で、将来を描いた中でどういうまちづくりをするか、そのために現状どういう問題認識として取り組むかというスタートなのですが、公共交通計画は、今の生活をベースにして、どういうふうに人の暮らしを守るか、それと将来に合わせるものを、どう擦り付けをするのかというフォアキャスト型の計画づくりをする。

そうなってくると、どうしてもこの都市マスの短期分ぐらいの計画に沿うものとリンクするような計画策定になってくるだろうと。

ただし、カーボンニュートラルの話であるとか、自動車のアプローチというのは、5年ピッチでできるものではないので、長い時間軸の中で、駐車場の計画であったり、公共交通のインフレ化であったり、こういったものを将来の時間軸に合わせる動きとして、開発動向とあわせて、擦り付けるということですね。

ですので、そういうことを考えると、具体的なこの都市マスの年次ピッチが出たものと、交通計画との合わせ技を、事務局でどういう形でやっていただくか、これが非常に大きな課題になってくるかなと思います。

現段階ではどうしても北部中心の困っている人たちをどうするべきか、或いは、高齢化が進むところをどうするべきか、或いは集中しているところについてのサポートをどうするかといったところに、目が向きがちなのが公共交通なので、そういった面では、都市マスとして、都市をこういう拠点の作り方をしたいので、そういう動向を睨んだ交通の取り組みをぜひ検討して欲しいということを、逆にその交通部門の方に投げかけていただくと、それに合わせた長期のプランといったものに、5年ピッチで合わせていくような方向性も検討できてくるので、そういう進め方をしていただけるとありがたいと思います。

○議長（西村会長）

長期的な視点で、こちらから交通の方に投げかけるということも大事じゃないかという

コメントです。

ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

はい、後藤委員お願いします。

○後藤委員

ご説明ありがとうございます。

3点あるのですが、都市マスなのでどこまで書き込むかというところですけども、確認と質問について、3点言わせていただきます。

1つが、先ほどの説明の中で、スーパーやコンビニを300メートルの円を描いてくださっていて、空白地区がありますという説明がありましたが、それは今後の方策として、例えば第一種低層住居専用地域を第二種低層住居専用地域に変えていくみたいなことを、念頭に置いて、課題として挙げているのかということが1つ目の質問です。

2つ目は、資料2-2の宅地面積の狭小化についてですが、これも本当にそうだなと感じていて、ここに限らず、思うところではあるのですが、特に最近建設費の高騰もすごいので、どんどん宅地が変わるときに、面積が少なくなって行って、庭も全くないというような住宅がたくさん市川も生まれていますけれども、市川は水と緑というのを謳っているのに、公園も少ない、自然的土地でどんどん減っていくといったときに、住宅地の緑をどうしていくか、すごく大事なポイントではないかと思っています。

このように課題を書くのであれば、今後、用途地域に合わせて緑化率を設定していくとか、そういうことも見据えていくのかということも、2つ目でお伺いしたいです。

3つ目は、交通の道路ネットワークの話で、北部の方は狭あい道路が多いというところですけども、やはりハード面の整備には限界があるし、時間もかかると思います。

その時に、都市マスにどこまで書き込むかですけども、例えばゾーン30にしていくとか、通学路と重なっていたり、保育園が密集しているところは、時間に合わせて、車が通らないようにするとか、そういったソフト面との合わせ技も考えていく必要があるのではないかなと思うのですが、そのあたりお願いします。

○街づくり計画課長

1点目について、一低層住宅地の商業施設関係についてですけども、現時点で具体的な想定箇所というのは、まだ都市の構造の現状把握、現状整理をしているところになりま

すので、ここを変えますよというようなところには至っていない状況です。

ただ、用途地域というのは、皆さんご存じの通り、土地利用の大きな方向性の中で、あまりむやみやたらに変更するということは、いろんなハレーションを受けるということも懸念していますので、選定場所については、いろいろな観点から慎重に検討する必要があるなという中で、委員がおっしゃる通り、用途地域の変更というのはひとつの対策として考えられるかなというのが、現状のところでございます。

2つ目の狭小敷地につきまして、先日公示価格が出まして、やはり市川市、結構高くて、昨年と比較しましても、住宅地において、1.1倍程度上昇しており、県内では2位の平均価格がついており、大きい敷地だと、不動産事業の観点から、なかなか手が出ないとか、流通が滞るということからも、ある程度、狭小敷地が出ているのかなと認識しているところではあります。

狭小敷地に対する一般的なものとして、手法としては用途地域につけるというものもありますけれども、今言ったように、流通の硬直化ということも懸念されますので、一般的には、地権者の皆さんの合意の取れた、地区計画での最低敷地というのが一般的かなと考えております。

ただ緑地率については、現時点で明言はできませんけれども、対応方法のひとつの手段としては、有効なものとして認識しているところでございます。

3つ目の狭あい道路につきましては、ゾーン30という事例も、今お話いただいたのですが、都市マスということで、ゾーン30というような書き方ではなくて、今後の成文化の中で検討していきますけれども、歩行者の安全を確保するという趣旨に留め、個別計画の具体のぶら下がりの計画の中でゾーン30の検討を進めていくとか、今後の検討の中で、道路交通部とも調整しながら進めていきたいと考えております。

簡単ですが、以上になります。

○後藤委員

課題として書いてくださっているところは本当にそうだなと思うので、これへの対応を都市マスとして、どこまで書き込むのかということだと思うので、引き続き一緒に検討できたらと思います。

○議長（西村会長）

それでは他いかがでしょうか。

はい、どうぞ、岩澤委員。

○岩澤委員

資料2の、2ページ目の人口等の状況のところ、こちらに市内の町丁目別の高齢化率というのがありますけれども、駅周辺での比較的若い人がいるような地域でも、高齢化率の数値が高いという感じですが、高齢化というのは、何歳以上ですか。

○街づくり計画課長

65歳以上となります。

○岩澤委員

2点目は、高齢化と絡んでいるかもしれませんが、空家対策が都市計画の中で大事になっていると思いますけれども、行政の方で把握している空き家が、こういった地域においてなのか、わかるような事項があれば、都市計画の定義とともに、参考になるのかなと思います。

○街づくり計画課長

資料に記載している空き家の数につきましては、市の方に通報があったり、そういった中で、把握している数となっています。

参考までに、今5年時点で、574棟というような記載がございますが、その中でも、空き家自体の定義としては、1年間居住実態がないものとなっていますので、その中で、管理状態があまりよくないような、周辺に影響を及ぼすようなものは、大体380棟ぐらいとなっております。

地域別のどこに分布されているかというのは、今日、現時点において、資料でお示しできるものがないので、整理できましたら、改めてご報告させていただければと思います。

以上でございます。

○議長（西村会長）

空き家に関して、データとしてはあるので、その作業を今後やっていただけるということですね。

はい、ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

はい、山本委員お願いします。

○山本委員

後藤委員の意見に関連して、3点ほど申し上げます。

やはり市川の特徴というのは、第一種低層住居専用地域が結構広がっているのに加えて、風致地区、つまり、建蔽率40パーセント、容積率80パーセント、いわゆるお屋敷街ですよ。

そこが相続でどんどん小さくなっていく。これはある程度仕方がない。

でもそこで買い物という話もなくはないのですが、かなり地域差というものがあるわけですから、同じような用途でも、やはり違う側面であるというところからすると、市川らしさを残しつつ、でも一方では、50平方メートル未満というところが結構あります。これはある程度仕方がない。

しかし、それが、行き止まり道路を含むような開発というのは、どんどん重なってくるのです。そうしますと、25年という単位で考えたとき、この住宅の集積というものを、どうマネジメントしていくのか。

だから用途地域の変更というのは、非常に時間をかけずに展開できていくというところですけど、市川の都市マスとして、このきめ細やかな、マネジメントを伴うものというのを、どうしていくのかというのは、ある種、骨組みのところで出していった方がいいのかなというところが1点あります。

それからもう1点は、用途地域との関連で、工場地域が残っていて、点在しているわけですね。

市川の南口や原木の方にもあるが、同じように、なかなか議論できない。

多分地域ごとで、議論するときに相当出てくるかと思うのですが、一方で相手があるところでありまして、これを市全体としてどこまでか、特に市川南については再開発との関係がありますし、建築審査会の方で問題になりましたけれども、小学校がもう満杯になってしまうと。

今の市場からしますと、この影響というのはしばらく続きそうだし、つまり、もう都内に土地がないといったところから、市川がそのターゲットになっている、これをどうしていくのか。

それから3つ目が、やはり今回の都市マスについては、北千葉道路をどうしていくかというところで、きめ細かく、大きな方針としては、多分農業振興地域が入っていて、梨というのが非常に大きなブランドになっているというところと、暮らしを支えているという

ところがある。

一方ではそこに道路が入ってきて、便利になっている。そこをどうマネジメントしていくのか。

この3つの話というのは、今度の都市マスの議論の中で、共通してあるところでありますので、この25年をどう見ていくのかというところで、今後の地域別で細かく議論していくと思うのですけれども、全体的にどうしていくのか、どこまで書くのかというところが重要なと思います。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

重要なコメントだということで、よく留めておいてください。

他いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○藤井委員

2点ほどございます。

今回の資料の6ページ目の道路交通のところ、(3)、(4)に記載されている都市計画道路のお話ですが、ここで都市計画道路の番号が記載されていますが、市川市の場合には、6割ぐらいが整備済みです、4割は残りまだありますよと。

その4割の中で、ここに記載されている道路がどれぐらい占めてるのかといったところで、これがかなりの部分を占めていれば問題ないのですが。

というのは都市マス自体が10年ぐらいの計画になっていると、都市計画道路の整備プログラムも概ね10年ぐらいとなっていることが、どの自治体も多い中で、市川市は25年という長期の期間になるので、やはり都市計画道路の場合には、土地利用の制限が入ってくる。

そういった面では、本来この25年先を目指した都市計画道路の整備という位置付けの中で、きちんとフォローアップできていくのかどうか、ぜひ事務局の方でもご検討いただきたいというふうに思います。これが1点です。

あともう1つは、今お話に出てきた北千葉道路のところですが、市川としては非常に大事なところなのですが、松戸側から見ると、都市開発がどんどん広がってきているところなので、両自治体が連携するといったキーワードが、おそらくこの後の、区域マスとの関連や、広域連携という形の中で位置付けられてくるので、その時の立ち位置ですね。

先ほど、しっかりしたポリシーを持っていないと駄目よというご意見もあった通り、ここをどういう方向性でいくか、開発でいくのか、保全でいくのか、これによっては真逆の土地利用形態が北千葉道路周辺のところで介在してしまうと。

そうなったときに、ただ道路ネットワークができただけで、終わってしまうレベルになるのか、それを活用するレベルになるのか、その辺の位置付けが、都市計画的には大事なと思いますので、近隣自治体との連携を含めた計画プランニングをぜひご検討いただきたいと思います。

以上でございます。

○街づくり計画課長

1点目の都市計画道路のお話につきましては、今ご意見いただきました、25年という時間軸と、区域マスが10年というところがありますので、その辺については、改めて確認等をしたと考えております。

2点目の北千葉道路の沿道につきましては、ご意見の通り、北千葉道路が、外環から市川を通して、松戸、市川を通るというところでございますので、現在、区域マスの中でも、松戸市の都市計画課とお話をさせていただいていますので、今後、密に情報共有を図りながら、齟齬が出ないような形を調整し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）

ちょうど松戸も都市マスの改定の時期なので、その意味での調整もぜひやっていただければと思います。

よろしくお願いします。

他いかがでしょうか。

たくさんいろいろ出たので、少しそれを宿題にして、次にまたやっていただきたいと思います。

私からも1点だけ、先ほど山本委員からもありましたけれど、市川の特徴はやはり地域ごとに個性があるということなので、その個性をうまく生かすようなことを、書いていただけるかなと思います。

そうしないと、例えばいろいろな住民のニーズに全部答えるだけとなると、何となく平準化してしまっ、個性が見えにくくなるわけですね。

なので、もちろんニーズに答えるのも必要ですけど、それぞれ地域の特色をうまく生かすということも、非常に大きな計画なので、ぜひ考えていくというのが大事だと思います。

ます。

はい、それでは次いきたいと思います。

次は報告事項第2号ということで、千葉県決定の整備開発保全の方針の変更について、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

報告事項第2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です。

前回、11月の審議会でご説明した、区域マスの、変更案における基本方針に沿って、市の変更原案を作成しましたので、ご報告させていただきます。

はじめに、前回までにご説明した計画の構成などについて、触れさせていただいたのち、スライドにある流れで説明させていただきます。

はじめに計画の体系です。

先ほどもご説明しましたとおり、本件の区域マス及び、次の報告事項である都再方針につきましては、都市マスの25年に比べ、計画期間が概ね10年間と短くなっております。

また、計画に定める個別事業につきましても、実施したもの、及び、実施することが確実となったものとされており、より具体化した内容を定めるものとなっております。

なお、こちらは千葉県が決定権者となることから、まずは市で、その見直し原案を作成することとしております。

これまでの審議会でもご説明させて頂いていますが、今回から、区域マスにつきましては、千葉県が定める広域的な内容と、本市域に係る内容の2層構造になります。

広域的な内容は、現在、千葉県が作成作業中ということで、本日、具体案をお示しすることはできませんが、次回以降の審議会でご報告させていただきたいと思います。

本日は、本市域に係る内容について、ご説明させていただきます。

なお、本市から千葉県に申し出る原案の範囲は、あくまで本市に係る内容に限定されるため、最終的には、この部分のみが諮問の対象となります。

こちらは、前回の審議会の説明時にお示した分野ごとの基本方針を、ダイジェスト的にまとめたものです。

先ほど、都市マスの説明で、土地利用や、交通などの分野ごとに、まちづくりの方向性を説明させていただきましたが、これらにつきましては、区域マスの基本方針においても、同様の考え方となっており、内容的には整合したものとして整理しています。

これら基本方針に沿って作成した変更案が、お手元の資料2の新旧対照表になります。

本日は、主要な都市計画の決定の方針として取りまとめた概要版である、資料1について、スライドを用いて、ご説明いたします。

1つ目は土地利用です。

本八幡、市川、行徳の駅周辺は、都市拠点として、土地の高度利用を図ることで、魅力と賑わいのある空間とする方針としております。

塩浜地区につきましては、前回の審議会でもご意見を頂いたところですが、海との親しみや景観への配慮をしながら、土地利用転換を促進する方針としております。

また、主に市街化調整区域を通る、北千葉道路をはじめとする都市計画道路の沿道は、道路の整備進捗に合わせ、周辺と調和した土地利用を誘導する方針としております。

2つ目は交通です。

都市計画道路につきましては、それぞれの機能に応じた段階構成を踏まえて決定するとともに、未整備路線につきましては、道路整備プログラムに沿って、計画的に整備を進める方針としております。

また、公共交通につきましては、コンパクトプラス・ネットワークの都市構造を実現するうえで、重要な要素となることから、今後もバスの利便性向上、バスと鉄道の連絡強化、そのほか定時性の確保に向けた施設整備などに努める方針としております。

さらに、歩行者空間、自転車空間については、快適に通行できる空間の創出のため、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方針としております。

3つ目は下水道、河川です。

下水道については、現在、約79パーセントの普及率であることから、今後も未普及地域を解消するため、下水道処理区域を拡大するとともに、近年、頻発化、激甚化している水害に対応するため、浸水対策も併せて推進する方針としております。

さらに、古くに整備した下水道施設については、老朽化対策や地震対策といった対応も求められることから、これらも含めて、計画的に整備を進めていく方針としております。

河川については、護岸整備が完了していない河川の改修や、調節池の整備を推進するとともに、民間開発に合わせて、雨水貯留浸透施設を設置するなど、流域全体での治水対策を進める方針としております。

4つ目は市街地開発事業です。

これは土地利用分野とも関連しますが、都市拠点の一つに位置付けております、本八幡駅周辺については、現在市街地再開発事業が計画されていることから、これらの事業により、都市基盤の整備、都市防災の強化、また、都心居住の推進を図る方針としております。

5つ目は自然的環境です。

今回の定期見直しにおける、新たな視点のひとつである、カーボンニュートラルを踏まえ、北部の樹林地を中心として、保全を図っていく方針としております。

その他は、現行計画でも同様ですが、臨海部における方針として、親水型の干潟の再生を図る、また、生産緑地についても、都市内の貴重な緑地空間としての重要性が高まっていることから、公共事業用地に係る部分を除いて、保全する方針としております。

これら主要な都市計画の決定の方針と合わせて、区域マスには、概ね10年以内に整備する施設を位置づけております。

こちらにつきましては、整備の進捗を踏まえ、今後の事業内容を反映したものとなっております。

主な変更内容といたしましては、外環道路や都市計画道路3・4・18号の完成による記載の削除や、北千葉道路、大柏川第2調節池、クリーンセンター、斎場といった、現在事業中、または事業の目途が立っている施設を中心に追加した内容となっております。

最後に、今後のスケジュールです。

次年度につきましては、千葉県との調整もあり、現時点で確定したものではございませんが、5月頃に住民説明会、その後、都市計画法に基づく手続きを進め、年度末の令和8年3月を目途に区域マスタープランを変更する予定としております。

説明は以上になります。

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。

それでは、質疑をお願いしたいと思いますが、その前に質問ですけど、すごく良いスライドを作ってもらっているのですが、資料にないですね。

新旧対比表を見せられても、これでは議論できないと思うのですが、見せるだけというのはどうしてですか。

○街づくり計画課長

成文化したものを、まず今回はお示しするのが一番だなと思ったのですが、説明で新旧対比表を読むと、少しわかりづらいなと思ひまして、説明用にスライドを用意したのですが、次回からスライドも極力配布するようにしますので、ご容赦ください。

○議長（西村会長）

新旧対比表を見せられても、議論できないので、次からはぜひ、やってください。

そうすると、作成のスケジュールが前倒しになるので、事務局としては大変かもしれま

せんけど、よろしくお願いします。

それでは、スライドはご指示していただければパワーポイントのところを出しますので、何かご意見、ご質問等あればと思います。

いかがでしょうか。

はい、どうぞ、山本委員。

○山本委員

先ほどのスライドで、大柏川第2調整池、これは市川かかっているのですよね。

スライドに入っていて、こちらの資料には、市川区域ということで、少ししかかかっていないとありますが、これこそ広域連携で非常に重要なところでありますし、それからこれは今は流域治水になっていますが、真間川流域というのは、総合治水では全国的にもかなりいろいろな蓄積を取ってきて、特に市川はあま水条例を策定し、その前に、小学校で雨水の貯留をやって、先進的なわけですが、それはやはり下流に位置しているということだと。

ただ、先ほども議論ありましたけれども、松戸や鎌ケ谷の方は、さらに言うと船橋は、そういう認識っていうのが市川市から比べると薄いと思います。

千葉県の整・開・保になりますので、やはり第2調節池、これを市川市としては非常に重要だということ。

グリーンのところでも大町の台地の方から、それから南の方の姥山貝塚の連たんするところまで緑が。

鎌ケ谷の方は、日ハムのグラウンドもありますけれども、その周辺のグリーンが結構残っています。

これは千葉県全体としても非常に重要なところになってきているので、ぜひそこについては、今後まとめていく際に、市川市としての姿勢、考え方を出していくことが大事なかなと思っています。

同様のことが、もしかしたら国分川の方にもあるかもしれません。

松戸の方は、国分川の調節池の北側のところは、多自然型でいろいろなこともやっていますし、一方では自分の区域の中で、江戸川の方にトンネルを通したということで、松戸の方からすると市川市にはそんな迷惑をかけていないのではないかという認識があるかもしれませんが、一方でグリーンのエリアからすると、連たんしているのですよね。

だからそういったところを、先ほどの議論のあったとおり、北千葉道路が入ってきていて、市川では、外環道路の整備に伴って、北国分の緑地というところも、一方で保全をし

ながら、一方では受け入れざるをえなかったというところなのでしょうけれど、市川市としては、グリーンが連たんをしていくということが、先ほどのグリーンインフラ、自然の環境ということで非常に重要だということも、考え方を示していくことが大事なかなと思います。

以上です。

○街づくり計画課長

貴重なご意見ありがとうございました。

今後の成文化について、本日お渡している新旧対比表から変更は随時可能ですので、今ご意見いただいた治水やグリーンの考え方がどういった形で反映できるかを、今後事務局で検討していきたいと思っております。

以上です。

○議長（西村会長）

同時に、千葉県の方に広域が重要だということで、千葉県の作業が少し遅れているみたいなのでプッシュしていただければと思います。

他いかがでしょうか。

はいどうぞ青山委員。

○青山委員

先ほどの都市施設の交通のところと、下水道河川について伺います。

行徳地域も、東西線が開通して40年以上50年近く経ちますが、これからのバス路線の連携と、今はバス路線も減便となったり、廃止になっているので、この辺のところを評価しなくちゃいけないと思うのですが、その辺のところとどう考えるか、また都市施設の下水道河川については、これからも激甚災害が起こる可能性は高いと思うのですよ。そういった意味で、旧江戸川の河川の堤防なども堤防の整備もこれからどういうふうにしていくのか、これを早急に進めないと、クラックがいっぱい入って、危険なところが沢山あります。その辺をもう少し重点的にやって欲しいなと思うのですが、どうでしょうか。

○街づくり計画課長

バス路線や旧江戸川のそういった安全対策を、この方針の中で、どこまで記載ができるか、表現的に具体を表せるかは、調整が必要かと思っておりますけれども、関係部署と調整の上、

前向きに取り組んでいきたいなと考えております。

以上でございます。

○議長（西村会長）

はい、どうぞ。

○青山委員

もう一点、これから押切・湊橋の工事が始まりますが、そうすると、行徳駅前の道路も、今狭くて、もう少し拡幅しなくてはいけないので、その辺のところはどういうふうを考えているのか、お伺いします。

○街づくり計画課長

行徳駅前の通りにつきましては、現在道路交通部の方で、都市計画道路の整備とはまた別に、無電柱化の計画も検討しているところです。今道路交通部から伺っている範囲では、次年度、設計の方に進んでいきたいということは聞いておりますので、その中で、新たな交通需要に対応するような取り組みが反映できるのかということも含めて、調整していきたいと考えております。

以上でございます。

○青山委員

はい、わかりました。

迅速に進めていただけることを要望します。

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

今のような議論は、この後の地域別の構想の中で議論がされることになるのでしょうか。

○街づくり計画課長

今、行徳駅前の通りにつきましては、一部区間、事業実施に向けた取り組みが進められているというところですので、地域別構想の中では、どういう表現があるのか、歩行者の安全な空間の確保というようなところで、十分読み取れる範囲ではあると思っております。

以上でございます。

○議長（西村会長）

そういうところで、もう1回議論はできるのではないかと思います。

他いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○山本委員

新旧対照表の11ページ、住宅地について、ア、イ、ウということで、大きく区分すると、北部については第一種低層住居専用地域の風致地区、40の80ですけれども、南については60の200ですね。

もともとの田んぼを区分したところが、今相当量、建て替えが起こっていますよね。

そこでどういうことが起きているかという、行き止まりの道路がそのままになってしまっている。

先ほど後藤委員の方から、ゾーン30の話がありましたけれども、通じているようなところは、北部についても、外環道路についても、外環道路の方から入れないということがあったり、車と徒歩については、それぞれの地域でそれなりの取り組みは行っているのですが、全体の25年の集積からすると、総武線の南、特にそこが気になります。

木造密集市街地の解消について、市川は密集事業をやる予定は、ないのではないかなと。

千葉市なんかは、政令指定都市として、踏み込んでいくようですけれども、この木造密集市街地の整備というところについて、ここに含まれているところが、市川市として、どういうことなのかなというところを、もう少し準備されていった方がいいのかなと思います。

多分千葉県の方からも、危険密集市街地をどういうふうに認識するのか、それに対しての施策をどうしていくのかというところ。

それぞれのところで、準耐火建築物がどんどんあるかはわかりませんが、やはり、全体的には東京都の新防火の関係で、個々の性能というのは高くなってきていますけれども、都市マスの段階で、行き止まりの道路というものを今後どうしていくのか。

多分空地の取り方や、もう少しきめ細かくなりますけれども、23区や京都などでも積極的にやっているような、避難障害、二方向避難の確保をどのようにしていくのかというところが、市川市としての肝になってくるかなと思っていますので、この部分について、狭あい道路や、それから木造住宅が密集した市街地の解消ということで、住工混在、木造密集市街地、これらの文が変わってきていますけれども、これの意味というものがどうなのか

ということについては、千葉県との交渉の中で、準備されていった方がいいかなと思います。

以上です。

○街づくり計画課長

はい、ありがとうございます。

おっしゃる通り、具体の質問に対しての答えを、しっかりと準備していきたいと考えております。

ご指摘の通り、ここに書いてあるとおりの共同化であったりという部分なので、特に J R以南につきましては、おっしゃられたように、農地の耕地整理というところで、横長になっているので、行き止まりの市街地が形成されてしまっているのかなというのは認識しているのですが、具体の対応方針については、引き続き検討していきたいと考えております。

ご意見ありがとうございました。

○議長（西村会長）

よろしくお願いいたします。

課題があるということですね。

他いかがでしょうか。

よろしいですか。

それではいろいろコメントが出ましたので、対応の方、これからよろしくお願いします。

では次です。

次は第3号ということで、都市再開発方針の変更についてということで、これに関しても、事務局から説明をお願いいたします。

○街づくり整備課長

それでは、報告事項第3号、市川都市計画都市再開発の方針の変更について、ご説明を始めさせていただきます。

なお、説明に際してはこれまで同様に都再方針と呼ばさせていただきます。

それでは、スライドにて、ご説明させていただきます。

ご覧の通り6つの項目に分けてご説明させていただきます。

まず、はじめに、都再方針の見直しについてです。

こちらは、都再方針とはどういったものかという部分の内容となっています。

昨年7月に、ご説明させていただいた内容と重複するものにはなりますが、しばらく期間があいておりますので、改めてご説明させていただきます。

画面上部の図は、先ほどもご覧いただきました、関連する計画の体系図となります。

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して、先ほどの区域マス、都市計画区域マスタープランと同様に都再方針も、千葉県が各市町村と原案の調整や意見聴取を行った上で、最終的には“千葉県が定める計画”となっております。

画面下部は、都再方針の概要になっています。

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、再開発の熟度や必要性から優先度を設定していくものとなります。

右下の図が、考え方の構成を簡略図にしたものとなります。

まず、駅などを中心とした1号市街地という位置の地区を選定します。

その中でも、特に再開発の必要性が高い地区を、誘導地区、2項地区に抽出するというものになります。

また、1号市街地、誘導地区、2項地区の3つの位置づけに関しては、左下に記したイメージのとおりです。

続きまして、都再方針を策定することの効果と、その後の再開発事業実施をすることの効果についてです。

まず上段の策定の効果は、ご覧の4点となり、1つ目は再開発推進の動因となること、2つ目は個々の再開発は地区全体に効果をもたらすことになる、3つ目は民間の建築活動を再開発へ誘導できる、4つ目は早期に住民の合意形成を図ることに繋がるということです。

続いて、下段の事業実施の効果についてです。画面の左から右に、事業が実施されることで得られる効果をイメージしたものです。

事業の実施で、新たな都市機能への更新、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も図られるものです。

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ます。

続きまして、千葉県が作成した、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による検討です。

このスライド以降、今回の見直しに際してどのような方針を立てているかのご説明となります。

皆様のお手元にございます、資料①、都市再開発の方針の変更案の概要についての、1ページ目の右側をご覧ください。

記載されている11の視点は、大きくABCDの4つに分けられており、どのようなエリアを抽出することになるのかを示したものとなります。

改めて、スライドをご覧ください。

この4つについてスライドにてご説明いたします。

視点はABCDの4つの大項目があり、その中で更に細かく分かれています。おおまかに、AとBは“政策的”な内容、CとDは地域の実状に関する内容となっています。

まず上段のA、土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地です。

都市拠点や地域拠点に位置し、賑わいが求められるエリアが抽出の対象となり、本八幡駅や市川駅、行徳駅の周辺などのエリアが該当となります。

続いて下段のB、土地利用の転換や市街地の整備、改善を図る必要がある一体の市街地です。

こちらは、幹線道路の整備や土地区画整理が計画されているエリア、複数の用途が混在しているエリア、集約的都市構造の推進を図るエリアが該当となります。

続いて、上段のC、防災性の向上を図るべき一体の市街地です。こちらは、震災など有事の際に被害が広がる可能性の高いエリアが該当となります。

最後に、下段のD、都市環境の向上を図るべき一体の市街地です。

こちらは、インフラ整備が著しく遅れているエリアや、歴史的な街並みを今後に残していくべきエリアが該当となります。

ここまでご説明した内容を基に、市内全域を調査した結果、見直しの方針案を作成しました。

今回の見直しの方針としては、市内全域を調査した結果、現行の10地区の位置づけは変更なく、新たに行徳駅前地区を1号市街地に位置付けるというものです。

ご覧の通り、行徳駅の周辺エリアを新規に位置付けることとしました。

次のスライドからは、位置付けた理由と具体的な範囲をご説明いたします

ここからは見直し理由として、新規に位置付けをする行徳駅前地区に関してのご説明をさせていただきます。

まず、理由の1つ目として、行徳地域全体において、区画整理の完了から時間が経っており、改めて面的な整備が必要とされる時期に入っているという点があります。

行徳地域は、区画整理から概ね50年が経過しており、既存建物の建て替え時期を迎えている地域となっています。

地域全体にこの前提があることに加えて、1号市街地地区抽出の視点にも該当する点がある為、今回の見直しにて、新規に位置付けることとしています。

次のスライドからは、1号市街地地区抽出の視点に基づいたご説明をさせていただきます。

まず、抽出の視点A-1についてです。

A-1に関しては先ほどご説明させていただいた通り、行徳駅は市のマスタープランによって都市拠点に位置付けられており、賑わいが求められるエリアである為、抽出の視点A-1に該当している地域となります。

続いて、抽出の視点のB-1についてです。

B-1に関しては、2つの理由で該当となっております。

まず1つ目は、仮称押切・湊橋の整備による効果が挙げられます。

ご覧の通り、旧江戸川を跨ぐように、橋の整備が計画されており、これに伴い行徳駅周辺に賑わいが生まれると考えられます。

東京側から行徳駅へのアクセス性が向上することで、行徳駅の利用者の増加が見込まれることや、旧江戸川を跨いだ地域間交流の活性化によって、行徳駅周辺の利用者の増加が想定される為です。

2つ目は、無電柱化事業に伴う効果が挙げられます。

市では行徳駅前通りにおいて無電柱化事業を計画しております。

この事業では、無電柱化だけでなく、今ある歩道と車道の高低差の解消による行徳駅前通りのバリアフリー化も計画されています。

このことに伴って、安全で快適な歩行者空間が整備され、街なかの活性化が見込まれます。

4つの理由を挙げさせていただきましたが、それらを踏まえて行徳駅前地区の1号市街地の範囲を、次のように指定したいと考えております。

主要地方道市川浦安バイパスから新浜通りまでの行徳駅前通りを中心とした、商業・業務施設の更新を誘導し、魅力と賑わいのある街づくりを目指して、南北方向については、無電柱化事業が計画されている市川浦安バイパスから新浜通りまで、東西方向については、行徳駅前通りを中心とした沿道市街地を形成する行徳駅前1丁目、2丁目、3丁目と4丁目の一部を指定の範囲としています。

また、地区面積としては約46.6ヘクタールとなります。

なお、今後のスケジュールについては、先ほどの区域マスと同様のスケジュールとなっています。

説明は以上になります。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。

それではこの第3号の説明につきまして、質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

それでは1点だけ、今回行徳地区を追加するというのはわかりましたけれど、それ以外の誘導地区と2項地区に関しては現行と同じで、全く変更がないということは、何か説明する理由はありますでしょうか。

再開発が少しずつ進んでいると思いますけども、その辺、追加説明をお願いします。

○街づくり整備課長

外環道路の整備などもございまして、変更がある箇所を検討はしましたが、結局住宅の老朽化してる建物が残っておりましたので、一応そのままの内容で変更箇所はありません。

誘導地区、2項地区の新規の部分に関しましても、これまで通り変更のデータがでてこなかったものもありますので、今回は、1号地区の見直しの行徳駅前が入るという形で結果を出させてもらいました。

○議長（西村会長）

はい、わかりました。

今後の資料としては、その誘導地区や2項地区に関しても、図面が出てきて、ここはこうなっているので、そのまま変わらないというふうに説明をしてくれないと、よくわからないですね、どこが変わらないのか。

なので、少しデータの追加をお願いしたいと思います。

○宇於崎委員

余分な心配かもしれませんが、住民説明会をやるときに、この行徳駅前を1号地区にしますよと言ったら、私のところも含めてくださいとか、私のところは外してくださいとかいうような意見が出そうな気がするのですが、それに対しては何かお考えがありますでし

ようか。

○街づくり整備課長

行徳駅前通り、こちらを中心に、既存の住宅の方、行徳駅前1丁目、2丁目、3丁目、4丁目まで進めております。

こちらにつきましては、あくまでも賑わいを生むエリアの創造ということで、ひとつ道路から入ったところは、住宅エリアがほとんど遠いエリアになっていますので、あくまでも、賑わいや活気が溢れるまちづくりというところでいくと、商業の方の施設を誘導したいというのがありますので、考え方としては町丁目の境の今回示したエリアまでということと考えております。

それ以降、次また見直し等があった際までの間で、検討しながら、順次進めていく考えでございます。

○宇於崎委員

町丁目境ということはわかりました。

ただ新しい橋ができる方まで、もっと川の方まで範囲を広げて欲しいよというような話も出そうな気がするのですが、そこはやはり賑わいには当たらないということなんですか。

○街づくり整備課長

橋が架かって、無電柱化の事業も、市で計画しているエリアが入っています。

そのエリアを含めてという認識で、我々も考えておりますので、それをもって、今回は策定させていただこうと思っています。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

はい、山本委員。

○山本委員

押切・湊橋の整備に伴って、江戸川区の方から人が入ってくるということは、要するに車も入ってきて、その中ではバスも入る。

バスがどういうものかということは、わからないんですけども。

だからといって、行徳の駅前の再開発、いわゆる再開発事業に伴う駅広整備をするとい

うようなことが、すぐにできる状況とは、どうも考えられない。

でも一方で一通にしていくであるとか、特にバスの路線をどうしていくのかという、その際のバスをどこに進めるのかであったり、そのループをどうやって作っていくのか。

これ見ますと、新浜小学校のあたり、やはりここは今、賑わいという話もあったのですが、多分、住環境をどうしていくのかということに加えて、交通をどうしていくのか。

バス、交通、それから駐車規制といったところで、この範囲というものが妥当ではないかというような説明をされていった方が、今後のことを考えていいのかなというふうに思います。

これは意見としてあります。

○議長（西村会長）

よろしいですか。

ご意見として受けたまわるということで。

バスが、橋を超えて入ってくるということに関して、何か、今のところの対応策を考えておられるでしょうか。

○街づくり整備課長

今回、無電化事業が、道路交通部の方で計画されております。

その中で、歩道の歩きやすい歩行者空間とあわせて、バスやタクシーの待機場所の見直しも含めて検討するというふうに伺っておりますので、総合的には今よりは良くなるということ考えています。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

はい、松浦委員、そのあと、宮本委員。

○松浦委員

先ほど、宇於崎委員に関連するお話ですが、行徳の駅から割と南側に広がっていて、これが無電柱化事業に伴う話だと思えるんですけども、一方で川沿いのところに、1号市街地があって、微妙に繋がっていないですね。

さっきのお話の、説明会等でつなげて欲しいという意見が出そうな気もするんですけども、北側に伸ばさない、河川側のところにつなげないという、積極的な理由というの

はあるのですか。

○街づくり整備課長

東京都の方から伸びてきます、押切・湊橋、こちらの到達点が、このバイパスの手前までとなっていて、バイパスの交差点のところから、市道の方に、取り付くという計画になっておりますので、そのエリアを今回示した範囲までを、1号市街地としております。

○議長（西村会長）

ネットワークとしては、そうかもしれないけど、図面を見ると、細いスリットが入っていて、そこだけが残されているようにも思えないか、それで住民説明は大丈夫かという質問だと思いますけど。

○街づくり整備課長

失礼いたしました。

今回、1号市街地の抽出する視点として、項目としてはこの部分、対象に入りませんので、それを説明させていただくと思います。

○議長（西村会長）

具体的にはどういうことですか。今ではよく理解できない。

千葉県が言っている、AからDまでの視点の中には入らないということですか。

○街づくり整備課長

スライドの方をご覧ください。

先ほどご指摘いただきました、旧行徳のエリアにつきましては、紫色Dで示しております、都市環境の向上を図る一体の市街地というエリアに入っております、歴史的な街並みを残すべきだということで、入っているエリアになります。

今回の行徳駅前エリアにつきましては、こちらの歴史的配慮という視点に含めるエリアではないものなので、そこは今回含めないという形ではございます。

○議長（西村会長）

同じ1号でも性格が違うということですね。

そういう仕分けだということのようです。

他に何かありますでしょうか。

はい、宮本委員。

○宮本委員

私も松浦委員と同じ質問なんですが、無電柱化で橋ができてという説明で、なおさら橋ができて、バイパスで降りてくるところも、一緒に対応してもいいのではないのですか。

道路を挟んで、向こう側はどんどん良くなって行って、自分の方は何もやらないのかというのは当然出てくる話になってしまう。

今、この押切・湊橋から行徳に入ってきて、バイパスで降りるところも、ほんのわずかですけれど、県の方で、無電柱化をという話もあり、行徳の方と合わせて、一本長い無電柱化の道路ができる話も出ていますので、その辺は県との協議で、一緒に何かできることを考えて欲しいと思います。

○議長（西村会長）

いろいろ要望がありますので、何らかの検討を。

次、古橋委員お願いします。

○古橋委員

押切・湊橋は、東京都側は東京都がやっているのですが、千葉県側はうちの事務所の方でやっています、旧江戸川を渡河する橋本体は、これは東京側なのですが、千葉県でやっているのは、千葉県側の取付道路、橋梁も含めてですね。

この位置図の中で水色のエリアを、うちが、道路も含めてやっております。

水色の北からだんだん降りてきて、大体半分より少し長い部分で橋梁形式になって、それから着地するという形になっています。

現在無電柱化という話も、今お話ありましたけれども、そこら辺は今、設計をやっている状況でして、地下に結構埋設物もあるということで、無電柱化が可能かどうかについて、その辺も踏まえながら、できるだけ赤い区間と同じような、利便性を保てればと考えております。

以上です。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

それでは今後、検討をしていただきたいということで、他、何かありますでしょうか。

よろしいですか。

はい、それではここまでで、3つの報告が終わりました。

ということで、今日の予定はここまでということでよろしいですか。

はい、それでは、ここで傍聴の方は退席をお願いしたいと思います。

【傍聴者退場】

はい、それでは事務局より、最後をお願いしたいと思います。

○事務局

次回の令和7年度第1回目となります都市計画審議会の日程についてでございます。

7月下旬頃の開催を予定しております。

日程が決まりましたら、改めてご連絡させていただきたいと思いますので、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）

はいありがとうございます。

特に委員の皆様方から何かありますでしょうか。

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います。

どうもありがとうございました。

【午前11時30分 閉会】