

令和7年7月24日(木)
午後1時30分～2時30分

令和7年度 第1回 市川市都市計画審議会

議事録

1. 出席委員

藤井 敬宏副会長、

野口 じゅん委員、つちや 正順委員、加藤 圭一委員、廣田 徳子委員

宮本 均委員、山本 俊哉委員、後藤 智香子委員、古橋保孝委員、

高橋 幸広委員、岩澤 秀明委員、小川 治夫委員

2. 議事日程

議案第 1 号 市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定
について(諮問)

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 都市計画の定期見直しに合わせた区域区分及び用途地域
の変更について(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7年度第1回都市計画審議会

日時：令和7年7月24日（木）午後1時30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。

街づくり部次長の小林です。よろしくお願いいたします。

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1号、議会の推薦した議員について、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、本間副市長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、宮本 均（みやもと ひとし）様。

廣田 徳子（ひろた のりこ）様。

つちや 正順（つちや せいじゅん）様。

加藤 圭一（かとう けいいち）様。

野口 じゅん（のぐち じゅん）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。

それではここで、本間副市長よりご挨拶を申し上げます。

本間副市長、よろしくお願いいたします。

○本間副市長

それでは開会に先立ちまして、今委嘱の辞令を交付させていただきました副市長の本間でございます。

一言だけご挨拶申し上げたいと思います。

本来でありましたら、田中甲市長が参りまして、委嘱辞令の交付をさせていただくところでございますが、あいにく今週1週間、田中市長は、アメリカの方へ出張しております。

友好都市であります、カリフォルニア州のガーデナー市を公式訪問しているということで、私が本日は代わりに参りました。

今日は、議会選出の5人の委員の皆様方が、1人継続いただき、また4名の議員の先生方には、新たに加わっていただくというふうに伺っております。

本年度最初の都市計画審議会ということで、委員の皆様方には、これまでも様々な立場から、大所高所にあたりまして、いろいろなご意見をいただいているところでございます。厚く御礼申し上げたいと思います。

本年度は、昨年度からいろいろとご議論いただいております、都市計画マスタープランの改定にあたっての最終のご議論をいただくということ、また、県下で一斉の都市計画の定期見直しということもあるということでございます。

本日は、生産緑地の関係の議論もあると伺っておりますけれども、市川市の未来のために必要な様々なことをご議論いただくということでございますので、引き続き市川市のためにご協力いただきますよう、お願いを申し上げます。

甚だ簡単ではございますけれども、海外出張中の田中甲市長に代わりましてのご挨拶をさせていただきます。

どうぞ今年度もよろしくお願い申し上げます。

○事務局

ありがとうございました。

誠に恐縮ではございますが、本間副市長は、公務のため、これをもちまして、退席とさせていただきます。

ご了承のほど、よろしくお願いいたします。

○事務局

ここからの進行をつとめます、街づくり計画課の森川です。

よろしくお願いいたします。

引き続きまして、今年度最初の開催となりますので、学識経験者及び市民、関係行政機関職員の委員の方々をご紹介します。

当審議会の副会長であります、日本大学理工学部元教授、藤井 敬宏（ふじい たかひろ）副会長でございます。

明治大学教授、山本 俊哉（やまもと としや）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。

千葉県宅地建物取引業協会、市川支部、支部長、高橋 幸広（たかはし ゆきひろ）委員でございます。

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）委員でございます。

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）委員でございます。

それでは、只今より、令和7年度第1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、西村会長、宇於崎委員、松浦委員より、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における特定生産緑地の指定について、諮問、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、都市計画の定期見直しに合わせた区域区分及び用途地域の変更について、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)、報告の4件でございます。

それでは副会長よりお願いいたします。

○議長（藤井副会長）

それでは、令和7年度第1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。

それでは、傍聴希望の方が1名いらっしゃるということですので、お入りいただければと思います。

【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（藤井副会長）

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、廣田委員 と 高橋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、議題に入らせていただきます。

議案第1号、諮問事項、市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定について、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。

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における特定生産緑地の指定について、ご説明させていただきます。

スライドもご参照ください。

はじめに、生産緑地制度の概要について、簡単にご説明いたします。

生産緑地とは、市街化区域の農地における緑地機能を積極的に評価し、農業と調和した都市環境づくりなどに役立つ農地を保全することで、良好な都市環境の形成と保全を図るための制度でございます。

生産緑地に指定された市街化区域内の農地は、土地所有者等は農地等として管理することが義務付けられ、農地等以外の利用はできなくなります。

また、指定から30年経過した場合等には、市に対してその農地の買取りの申出が出来ることとなっております。

税制上の優遇措置につきましても、固定資産税の軽減、相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。

次に、生産緑地制度の課題として、生産緑地地区の指定から30年経過後は、いつでも買取り申出が可能となることから、30年経過後も従来の税制上の優遇措置が継続されるかどうか、制度的に不明確な点があったところでございます。

こうしたことを受け、引き続き都市農地の保全を図るため、平成29年に生産緑地法の改正が行われ、特定生産緑地という制度が設けられたものでございます。

続きまして、特定生産緑地に指定した場合と指定しない場合とについて、ご説明いたします。

表の左側、特定生産緑地へ指定した場合、今までどおり農地等としての管理義務や建築

等の行為の制限があり、また、買取りの申出が可能となる時期を10年延長する、すなわち、10年間は買取申し出ができないもののその間は税制上の優遇も今までどおりとなります。

次に、表の右側、特定生産緑地に指定しない場合でも、生産緑地の買取申し出をし解除されるまでは、農地等としての管理義務や建築等の行為の制限は、今までどおり課せられますが、農地等の買取申出はいつでも出来ます。

しかし、税制上の優遇は受けられなくなります。

続きまして、現在の市内全体の特定生産緑地への指定申請状況について、ご説明いたします。

スライドの表をご覧ください。

上の表では今回諮問する生産緑地と、既に移行済の生産緑地の状況を記載しており、下の表では市内全体の生産緑地の特定生産緑地への指定申請状況を示しております。

市内全体の生産緑地の面積が約82ヘクタールのうち、特定生産緑地の申請済が88.9パーセントと高い割合で申請をいただいております。

続きまして、今回の特定生産緑地、指定書案になります。

生産緑地の地区番号と位置、面積等を記載しております。

最後に計画図です。

黄緑色が、今回諮問する区域であり、周辺の特定生産緑地の状況を示しております。

今後は、特定生産緑地への指定の公示後、農地等利害関係人への通知を行ってまいります。

議案第1号、市川都市計画生産緑地地区における特定生産緑地の指定について、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（藤井副会長）

はい、どうもありがとうございました。

それでは、質疑のある方は、挙手をお願いいたします。

はい、どうぞ、山本委員。

○山本委員

今回の案件に対しては、賛成をいたしますが、参考までに聞かせてください。

これ従前の土地利用があって、それでなぜ今回、特定生産緑地に指定の申請があったか、

参考までに教えてください。

○公園緑地課長

従前も、平成7年に生産緑地として指定していきまして、今回30年を迎える農地となっております。

もちろん、農業従事者の方の意向もございまして、今後また10年間制約はありますが、特定生産緑地として農業を続けていかれるということでございます。

よろしいでしょうか。

○山本委員

ということは、要は、以前も生産緑地であり、かつ、今回は時期としてはたまたまこの時期になったという理解でよろしいですか。

○公園緑地課長

はい、平成7年に指定をした場所で今回30年を迎える年になります。

今回のこのタイミングにおいて、特定生産緑地への引き続きの農地としての移行になります。

○議長（藤井副会長）

その他いかがでしょうか。

特によろしいですか。

それでは、この案件、承認するという形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号につきましては、可決として進めさせていただきます。

それでは、説明担当者が代わられるということですので、しばらくお待ちください。

準備の方はよろしいですか。

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の改定について、担当より説明をお願いいたします。

○街づくり計画課長

街づくり計画課長の中原でございます。

よろしくお願いいたします。

それでは、報告第1号、市川市都市計画マスタープランの改定についてご説明いたします。

なお、今後の説明に際しては都市マスとさせていただきます。

本日の説明は、スライドにありますとおり、スケジュール、構成、改定骨子案という流れで進めてまいります。

はじめに、スケジュール、これまでの作業進捗についてご説明します。

お手元の資料1を併せてご覧ください。

都市マスの改定作業は令和5年度から着手しており、昨年度は、都市計画基礎調査などの結果から、都市構造の分析を行うとともに、12月から1月にかけてオープンハウスやアンケートを実施し、地域の良いところや課題についての市民意見を伺いました。

また、これらと並行して、全体構想骨子の作成を行っており、前回の審議会で報告させていただいたところです。

本年度は、5月に2回目となりますオープンハウスと、パブリックコメントを実施し、地域別の整備方針などについて意見を伺っております。

これら市民意見の概要は、参考資料として本日皆様に配布させて頂いています。

主な意見としましては、利便性が良く住みやすいといった声の他、公園を整備してほしい、幅員の狭い道路を拡げるといった具体的な取組みに関する意見を頂いております。

本日は、これらも踏まえた改定骨子案についてご説明いたします。

また、今後、作成を進める素案につきましても、適宜、本審議会で報告させていただきます。

それでは、まず、都市マスについて簡単にご説明します。

都市マスは、都市計画法に基づき定める都市計画に関する基本的な方針であり、本市のまちづくりの指針となるものです。

総合計画で定める将来都市像の実現に向け、25年後の2050年を目標年次とし、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、まちづくりの推進方策という構成としています。

前回の審議会で報告した全体構想は、資料の2ページから9ページで、土地利用や道路、交通といった5つの分野ごとに記載しております。

本日は、スライド赤枠で囲んでいる地域別構想を中心に説明いたします。

まず、都市の骨格を概念的に示す本市の将来都市像として、市内の駅周辺を都市拠点や

地域拠点、公園などを緑や水辺の拠点と位置付け、それぞれの機能充実を図ります。

その上で、これらを結ぶ都市計画道路などの都市軸によるネットワークを構築することで、住み続けたいと感じられる街づくりを進めてまいります。

次に、地域別構想につきましては、スライドのとおり、北東、北西、中部、南部の4つの地域に市内を区分しています。

本日の地域別構想の骨子は、この地域ごとに、地域の概況、整備方針の順にご説明いたします。

最初は、北東部地域についてです。

本地域は、低層中心の住宅地や農地を中心とした自然的土地利用の割合が高い地域です。

地域の魅力としては、法華経寺周辺の街並みや梨畑の田園風景などの良好な自然環境が挙げられます。

現在の都市マス策定時である平成16年以降の土地利用の変化を見ますと、宅地化が進む一方で、農地や緑地などの自然が減少しつつあります。

都市機能について見ますと、公園は多いものの商業施設の徒歩圏カバー率が低く、買物の利便性が低いことや、狭あい道路の割合が高いといった課題が見受けられます。

オープンハウスなどによる地域のニーズでは、駅周辺における賑わい創出や、安全で歩きやすく、狭あい道路の拡幅といった声が寄せられています。

これらを踏まえ、北東部地域の整備方針としては、本八幡駅、市川大野駅周辺における商業業務機能の維持、強化やウォーカブルなまちづくり、北千葉道路の整備、そしてその動向を踏まえた、松飛台駅から北千葉道路周辺における、周辺と調和する土地利用の検討、低層住宅地における買物などの生活利便性の向上、法華経寺周辺における歴史や文化資源を活かした景観形成などを進めることとしております。

次に、北西部地域についてです。

本地域は、低層住宅を中心とした住宅地の割合が高い地域です。

また、じゅん菜池緑地、里見公園、小塚山公園のほか、クロマツが残る静かな住環境が形成されており、地域の魅力となっています。

土地利用の変化を見ると、外環道路の整備に伴い道路用地が増加しており、一方自然的土地利用が減少しています。

都市機能については、一人あたりの公園面積が多いものの、買物や公共交通といった生活利便性が若干低いことや、狭あい道路の割合が高いといった課題が見られます。

また、市民ニーズとしては、狭あい道路の拡幅、公共下水道の整備、駅周辺の賑わいの創出といった声を頂いています。

これらを踏まえ、北西部地域の整備方針としては、市川駅や北国分駅周辺における、商業機能などの充実、風致地区などによる低層住宅地の良好な住環境の維持、里見公園、じゅん菜池緑地などの魅力向上、狭あい道路の改善、公共下水道の整備などを進めることとしております。

次に、中部地域についてです。

こちらは、中高層の住宅地を中心に、商業、工業など、多様な都市的土地利用がなされている地域で、江戸川や真間川の良好な水辺空間や、コルトンプラザなどの商業施設による買物利便性の高さが、地域の魅力となっています。

土地利用の変化を見ると、道路用地が増加、自然的土地利用や商業、工業地が若干減少傾向にあります。

都市機能については、買物の利便性が高い一方で、一人当たりの公園面積が低いといった課題が見受けられます。

市民ニーズとしては、狭あい道路の拡幅、駅周辺の賑わい創出や、安全で歩きやすくといった声を頂いています。

これらを踏まえ、中部地域の整備方針としては、本八幡駅、市川駅周辺における商業業務機能等の充実、歩いて楽しめるウォークアブルなまちづくり、都市計画道路3・4・13号線の整備、そして、その動向を踏まえた市街化調整区域における周辺環境に配慮した土地利用の誘導、江戸川の水辺環境の保全とレクリエーションの場としての活用、老朽化の進むクリーンセンターの建替えなどを進めることとしております。

最後は、南部地域についてです。

本地域は、内陸部は中高層住宅、臨海部は工業系を中心とした都市的土地利用の割合が高い地域です。

また、行徳街道沿いの街並み、行徳近郊緑地、三番瀬周辺の海辺環境などが、地域の魅力となっています。

土地利用の変化としては、住宅地が増加する一方、商業用地が減少しています。

また、臨海部では工業用地が物流倉庫に転換しています。

都市機能については、買物の利便性が高いこと、また、比較的身近に公園が存在している反面、一人当たりの公園面積が低いといった課題が見受けられます。

市民ニーズとしては、駅周辺の賑わい創出、水害に強い街づくりなどとなっております。

これらを踏まえ、南部地域の整備方針としては、行徳駅、南行徳駅、妙典駅周辺における商業、業務機能の充実、快適な歩行空間の創出、地域の公園では、Park-PFIの導入なども視野に入れた魅力の向上、臨海部での三番瀬の干潟再生や海辺を感じられる空間づく

り、行徳街道沿いの歴史を生かした景観づくり、ポンプ場整備などによる浸水対策などを進めることとしております。

最後になりますが、まちづくりの推進方策としましては、行政と市民、事業者が互いに協力して、取り組みを進めていくことについて記載しています。

少子高齢化やインフラの老朽化などといった近年の社会情勢の変化から、官民連携の重要性は、今後さらに増していくものと認識しており、これらの視点を次期計画の中で示していきたいと考えております。

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（藤井副会長）

ありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明に関しまして、何かご質問、ご意見等ございましたら、承りたいと思いますがいかがでしょうか。

はい、岩澤委員どうぞ。

○岩澤委員

ありがとうございました。

基本的なことかもしれないのですが、北東部地域、北西部地域、中部地域が重なっている部分があると思います。

人の動線や住環境から、仕方がないと思うのですが、それならば南部地域と中部地域も、例えば、原木中山の辺りも、重複するように書いても良いのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

○街づくり計画課長

図面的に、エリアが重複して見えてしまうかもしれませんが、数値的な都市の構造の分析にあたり、線引きが必要となるため、北東部と北西部、中部地域は、基本的にＪＲ総武線を境としております。

４地域につきましては、従前の都市計画マスタープランが、この４地域の区分にしていたということも踏襲しまして、４地域の地域ごとの面積や、人口規模、土地利用の状況を踏まえて、この４地域としております。

以上でございます。

○議長（藤井副会長）

はい、ありがとうございました。

その他いかがでございましょうか。

はい、宮本委員。

○宮本委員

資料の全体構想のA.土地利用・市街地整備の人口世帯等の状況で、①総人口は令和22年頃までに増加の見込み、その下には少子高齢化のパーセントも載っているのですが、この数値の元は何からでしょうか。

○街づくり計画課長

人口につきましては、令和2年度の国勢調査の数値を採用しております。

推計につきましては、総合計画の中で検討している人口推計を採用しております。

以上でございます。

○議長（藤井副会長）

その他いかがでしょうか。

はい、後藤委員どうぞ。

○後藤委員

ご説明ありがとうございました。

将来都市像で、住み続けたいまちを次世代へとありますが、次世代の声をどこかで聞くプロセスが入っているのかというのが、少し気になったのですが、このタイミングで申し上げて恐縮なのですが、いかがでしょうか。

子供達の声をどこかで聞くとか、そういったプロセスは今後考えていらっしゃるかどうかということを教えてください。

○街づくり計画課長

はい、お答えいたします。

将来都市像につきましては、まず総合計画の将来都市像を共有しているものですから、策定に関しましては、企画部が中心になって行っているところです。

今おっしゃられた次世代というようなところは、今手元にすぐにお答えできるものが無

いのですけれど、パブリックコメントなど、ある程度幅広い世代でかけているのかなと。

委員のおっしゃるところとは異なるかもしれませんが、今お答えできるのは、そのような感じになります。

以上でございます。

○後藤委員

結構いろいろな自治体で、子供の声を聞く取り組みは始まっているので、そういったところを参照しながら、まだ間に合う気もするので、工夫していただけるといいのかなと思いました。

以上です。

○議長（藤井副会長）

総合計画は、私が関わっておりますので、少しご説明させていただきますと、ちょうど今、年次を合わせて上位計画という形で、総合計画を作っている最中でございます。

その中で、具体的に将来都市像といったものが、前回ぐらいの会議の中で、ようやく言葉として固まってきたと。

住み続けたいまちの次世代へ、これも総計審の中でもいろいろなご意見がありつつ、今一応、仮置きの、おそらくこのまま進むとは思いますが、これでいく形でございます。

子供達の声とか、それからオープンハウスのような形で、総合計画の将来こんなまちになって欲しいねといった意見公募する場をいろんな箇所で行っておりまして、今のテレビなどでもよく流行っているのですが、イラスト的に絵を書くような方たちが、フリーで話してもらったものをどんどん構造的に広げていくようなことを、この市川の総計審の中で、未来の中にどういう子供達の声、或いは大学生の声とか、いろいろなバージョンを分けた形で集約させていただいて、そういったキーワードも入れつつ、また、アンケート調査で、広く世代に渡ってという形で、そちらを済ませていただいておりますので、そういった結果を取りまとめる形で、今この方向性が浮き上がってきたということでございます。

一応手順として、進めていることは間違いございませんが、まだ広くその情報に関しては、市民にもフィードバックされていないところでございますので、計画から立案そういった方向性になったときには、それ全部組み込まれたものが出てくるということになると思います。

○後藤委員

はい、ありがとうございます。

承知いたしました。

都市マスは20年30年先の目標なので、ぜひ。

○議長（藤井副会長）

その他いかがでしょうか。

はい、野口委員。

○野口委員

先ほど、岩澤委員も言及していたと思うのですが、この4つにエリアを分けるというのが、今更なので、感想として申し上げますと、例えば中部地域というところを見ると、国府台駅周辺から原木の南の方まで、すごく広い範囲になっていたり、J Rの本八幡駅、市川駅が重複していたりすると思うのですね。

4つに分けるというのは、従前のものを踏襲したということですが、もう少し細かく、例えば、J R沿線を1つのエリアとして捉えて、さらに細かく分けていくというようなことも必要ではないのかと思いました。

北東部なども、大町の方から本八幡駅北口までが一緒になっているというのは、統計として、成り立つのかなというような部分もありますので、それは感想というか、これから次の機会、すごく先ですけどももう少し細かく考えていくということも必要かなというように思いました。

○街づくり計画課長

おっしゃるとおり、4地域の中でも色味が違っているというのは、我々も十分承知してところで、当初の改定に入る前の段階で、この4地域を踏襲するのかということは、課内でも議論をしたところでございます。

都市マスは、非常に大きな方針であるため、あまり細かく分断をしてしまうと、通常の個別計画、実施計画のような形になってしまうので、その辺も勘案した中で4地域を踏襲しました。

今、委員がおっしゃられるようなお話につきましては、地域別構想の中にオープンハウスなどで意見を聞いたものをできるだけ取り入れて、地域の中でも違う色が当然あるのは認識しておりますので、成文化の中で表現ができればなと考えております。

ご意見ありがとうございました。

○議長（藤井副会長）

よろしいですか。

その他いかがでしょうか。

今回は報告ということで、ステップごとにまたこの都計審の中でご説明いただけるというところでございました。

それでは、報告第1号は以上とさせていただきます。

次は、報告事項、第2号、都市計画の定期見直しに合わせた区域区分及び用途地域の変更につきましてご説明いただければと思います。

よろしくお願いいたします。

○街づくり計画課長

それでは、報告事項第2号、都市計画の定期見直しに合わせた区域区分、及び用途地域の変更についてです。

本日は前面スライドの流れでご説明させていただきます。

まず、昨年度から見直し作業を進めています定期見直しは、千葉県内一斉で行う見直しであり、千葉県が決定権者であります、区域マスタープラン、都市再開発の方針のほか、区域区分、こちらは人口フレームや、いわゆる線引きと呼ばれる市街化区域への編入などの変更を行うものです。

区域マスタープランにつきましては、前回報告から大きな進捗が無いことから、今回は区域区分の変更についてご説明いたします。

まず、区域区分の変更につきましては、大きく分けて2つあり、1つは、今回変更はありませんが、土地区画整理事業などによる面的な編入と、今回変更を行います、縁辺整理と呼ばれる区域区分の境界が不明確な場合に行うものがあります。

一般的に区域区分、市街化区域と市街化調整区域の境界は、道路や河川などといった地形地物を境界として決定するものです。

この境界が、公共事業などにより無くなった場合、近くの地形地物を新たな根拠として変更することができます。

今回の定期見直しにおきまして市内を点検したところ、変更が必要な箇所が1ヶ所確認できたことから、今回の定期見直しに合わせ変更を行うものでございます。

また、この変更により、市街化区域に変更となる箇所につきましては、用途地域につい

でも併せて変更いたします。

次に、今回の変更場所、及び変更理由についてご説明いたします。

変更場所は、外環道路、高谷ジャンクションの南側、ＪＲ京葉線に隣接する市川市上妙典、及び田尻の区域です。

昭和45年の当初線引きの際は、スライドのとおり、道路や水路といった地形地物を境界として、区域区分が決定されておりました。

その後、昭和63年に開通した京葉線や、外環道路などの公共事業が行われたことにより、区域区分の境界が、不明確となったため、今回、現在の地形に合わせて区域区分の境界を変更するものです。

こちらは変更にかかる新旧対照です。

昭和45年の当初決定当時、水路及び道路を根拠としていた境界が、現在ご覧のとおり、鉄道などの整備による影響で不明確な状態となっております。

このことから、今回、現状のＪＲ京葉線と道路を新たな境界として、位置を明確化するものです。

なお、この変更に関わる権利者2社に対しましては、事前説明を行っており、了承は得ております。

また、今回の変更により、赤色で着色している市街化調整区域から市街化区域に変更する区域と、青色で着色している市街化区域から市街化調整区域へと変更すべき区域がそれぞれ生じることになりますが、面積はともに0.1ヘクタールであり、全体面積の変更はございません。

また、赤色の市街化区域に編入する区域の用途地域は、周辺同様に工業地域といたします。

一方で、青色の新たに市街化調整区域に変更する区域におきましては、建蔽率、容積率、高さといった形態規制がございますが、こちらは建築基準法の規定により定めることから、改めて今後の審議会に付議させていただく予定であります。

最後に、今後のスケジュールについてです。

冒頭説明させていただきましたとおり、この変更は県内一斉の定期見直しとして行うことから、スケジュールは区域マスタープランと同時進行となります。

現時点で、千葉県より詳細な時期は示されておりませんが、大まかなスケジュールとしましては、本年秋ごろに説明会を行う予定として進めております。

説明は、以上となります。

よろしくお願いいたします。

○議長（藤井副会長）

どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明に関しまして、ご質問ご意見等ございましたら、承りたいと思いますが。

はい、高橋委員どうぞ。

○高橋委員

用途地域の話が出たので、報告1号に関係する話にはなるのですが、この都市マスが改定された後、例えば用途地域等の変更など、具体的な都市計画を変える予定はあるのでしょうか。

○街づくり計画課長

先ほどご説明させていただきました、都市マスの改定作業の中でいろいろな課題というのは把握してきているところでございます。

それらの課題への対応として、用途地域の変更というのは1つの手段として可能性はあると考えております。

ただ一方で、用途地域は土地利用の根幹を担う方向性を示すものになりますので、あまりむやみやたらに変えるものではないというところもございまして、都市マス改定後、今の作業で積み上げている都市の状況や課題を踏まえて、見直しの考え方というのを、併せて整理していきたいと考えております。

以上でございます。

○議長（藤井副会長）

よろしいでしょうか。

その他、いかがでしょうか。

定期見直しによる、新たな線引きという形になってまいります。ただ、時期的には、まだ区域マスの改定時期が確定していないということでございます。

特によろしいでしょうか。

はい、それでは、第2号につきましては、以上とさせていただきます。

それでは、報告事項第3号といたしまして、市川都市計画都市再開発方針の変更、計画決定につきまして、ご説明をお願いいたします。

○街づくり整備課長

街づくり整備課長の本多です。よろしくお願いいたします。

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、通称、都再方針の変更についてご説明させていただきます。

まず、説明の前に、配布資料の確認をお願いいたします。

事前に配布しました資料は、資料①都市再開発の方針の変更についてというタイトルのA3のもの2枚を用意させていただいております。

よろしいでしょうか。

それでは、前面スクリーンに投影した流れで、説明します。

本日は、3月に報告した際に、説明が不十分であった部分を補足する内容となります。

前は、行徳駅前地区を、新たに1号市街地に位置付けることを、メインに説明しましたが、今回は作業全般の説明をさせていただきます。

はじめに、都再方針の見直しの位置づけと目標についてです。

こちらは、都再方針とはどういったものかの説明です。

今回は委員の改正がありましたので、改めて説明させていただきます。

画面上部の図は、関連する計画の体系図です。

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、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決定権者となっています。

千葉県が各市町村と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います。

画面下部は、都再方針の概要です。

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、更にその中で優先度を設定していくというのが大まかな内容です。

右下の図が、考え方の構成を概略図にしたものです。

まず、1号市街地という位置づけの地区を選定し、その中から更に誘導地区、2項地区という地区の指定を行います。

駅などを中心とした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を誘導地区、2項地区に抽出します。

また、左下に記したイメージは、1号市街地、誘導地区、2項地区の3つの位置づけの関係を示したものとなります。

現在の位置づけは、ご覧のように、1号市街地が10地区、誘導地区と2項地区がそれぞれ3地区となっています。

続いて、1号市街地の見直しの検討について説明します。

見直しの検討は、千葉県が作成した見直しマニュアルを基に、大きく3つのルールに沿って進めました。

1点目は、昭和50年時点で、DID地区に含まれていたかどうかを確認しました。

これは、建物の耐震性において、いわゆる新耐震と呼ばれる、震度6の地震に耐えられることを基準にした、耐震基準かどうかを確認することに繋がります。

新耐震が昭和55年にできた基準であり、昭和50年のDID地区においては、新耐震の基準に満たない建築物が多数立地している可能性があり、課題地区抽出の基本としています。

2点目は、地区選定の際の線引きです。

地区の線引きは、町丁目を基に検討しました。

測地的な現状の課題把握が必要なことや、対外的に説明を行う際にも、地元の方々へご理解いただきやすいという点を考慮しています。

3点目は、マニュアル内にある1号市街地地区抽出の視点の各区分に該当するかの判定です。

ご覧のとおり、抽出の視点は、まずABCDという大きな4つの区分に分かれています。

この4つの区分の中で、ABは政策的な内容を重視した区分、CDは地域の実状を重視した区分となっています。

なお、1点目で説明した、昭和50年のDID地区はこのようなになっています。

つまり、この地図上で色がついていないエリアは、1号市街地の検討から外れます。

ここからは、1号市街地地区抽出の視点を基にどのような検討を行ったか、4つの区分をそれぞれ例を挙げながら説明します。

まず、政策的な内容を重視している区分、マニュアル内でAの土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地とされている区分は、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と捉え、抽出するエリアとしては、都市計画マスタープラン等の上位計画に都市拠点等の位置づけがあるエリアとしました。

Bの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とされている区分は、2つに分けて、①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、②複数の用途が混在しているエリアと捉え、抽出するエリアは、①は根幹的都市施設、鉄道、道路等の整備に伴い市街地の整備が必要となるエリア、②は用途転換、あるいは用途純化を図るべきエリアとしました。

こちらは区分Aについての検討です。

画面左側にある都市計画マスタープランにて、都市拠点に位置付けられているエリアを

確認し、かつ昭和50年のDID地区にも該当しているエリアを対象としました。

その結果、区分Aに該当するエリアとして、現在、1号市街地に位置付けられている地区の中では八幡地区と市川地区が該当となりました。

それに加え、行徳駅前1丁目と2丁目も該当となった為、行徳駅周辺を新たに1号市街地に位置付ける候補としました。

図示しますと、次のようになります。

続いて区分Bについては、2種類の観点から検討しました。

具体的には、B-①は市川市都市計画道路整備プログラムや、今後計画されている根幹的都市施設等の事業を確認し、その影響により今後、市街地整備が必要となるエリアを抽出、B-②は工業系用途の土地利用でありながら、世帯数が増加しているエリアを確認することで、住工混在が起きているエリアを抽出しました。

結果として、B-①には現在1号市街地に位置付けられている地区の中では、八幡地区、市川地区及び塩浜地区が該当し、加えて、行徳駅周辺も該当となりました。これは、（仮称）押切湊橋の整備や、無電柱化事業が行徳駅周辺で計画されていることを受けての結果です。

B-②は、現在1号市街地に位置付けられている地区の中からのみの該当エリアが確認でき、市川南・大洲地区、鬼高地区及び鬼高・田尻地区が該当となりました。

図示すると、このようになります。

ここからは、地域の実状を重視している区分です。

マニュアル内のCの防災性の向上を図るべき一体の市街地とされている区分は、震災などの有事の際に被害が広がる可能性が高いエリアと捉え、抽出するエリアは木造建築率や老朽度などから、地区の防災性の向上を図る必要があるエリアとしました。

Dの都市環境の向上を図るべき一体の市街地とされている区分は、2つに分けて、①インフラ整備が著しく遅れているエリア、②歴史的な街並みを今後に残すべきエリアと捉え、抽出するエリアは、①は狭隘、行き止まり、未舗装の道路が多いなどインフラの整備が遅れているエリア、②は伝統的用途転換あるいは用途純化を図るべきエリアとしました。

こちらは、区分Cの検討です。

防災性の観点から抽出を行う区分となっている為、家屋台帳のデータベースを参考に木造建築率や老朽度を調査し、その数値を基に対象区域を抽出しました。

結果として、Cには現在1号市街地に位置付けられている地区の中では、八幡地区、市川地区、総武本線以北地区、市川南・大洲地区及び稲荷木地区が該当となりました。

図示すると、このようになります。

続いて区分Dについては、2種類の観点から検討しました。

具体的には、D-①は、道路整備状況として地区内の道路用地率や幅員4メートル未満の割合、行き止まりの状況や双方避難が可能かどうかなどを確認しました。

D-②は、都市計画マスタープランにて、黒松や神社等の歴史と文化を活かしたエリアとされている地区や、寺町の歴史と伝統を活かしたエリアとされている地区を抽出の対象としました。

結果として、D-①は総武本線以北地区、総武本線以南地区及び市川南・大洲地区が該当、D-②は総武本線以北地区及び旧行徳地区が該当となりました。

D-①、D-②いずれも、現在1号市街地に位置付けられている地区の中からのみの該当エリアが確認できました。

図示すると、このようになります。

各区分の検討結果を並べると、このようになります。

結論としては、既に1号市街地に位置付けられている地区に変更はなく、新たに行徳駅前地区を1号市街地に位置付けるという結果となりました。

先ほどまでは、1号市街地の検討に関する説明をしましたが、2項地区と誘導地区についても説明します。

マニュアルを基に抽出をする1号市街地の検討方法とは異なり、なぜ位置付けられているのかという理由を基に検討を行いました。

理由は2種類あります。

まず本八幡駅と市川駅は、都市拠点にふさわしい商業業務機能の充実と中心市街地の活性化を担う都心居住機能の確保を推進し、多様な世代が豊かに暮らすことのできる生活環境の整備を図るという理由です。

塩浜は、産業構造の再構築や既存工場の操業動向を的確に捉えつつ、自然環境、利便性の高い広域交通機能等の地域特性を活かした魅力的な市街地として、整備を図るという理由です。

今回の見直しに際しては、これらの理由を再確認した上で、位置付けは継続すべきと判断しました。

よって、2項地区と誘導地区については、変更無しとしています、

こちらが今回の見直しの結果です。

位置付けについて、1号市街地は、現行の10地区に加え、11番目として行徳駅前地区を新たに位置付け、誘導地区と2項地区は変更無しという結果となっています。

説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

○議長（藤井副会長）

はい、ありがとうございました。

それでは、ただいまの再開発のご説明につきまして、ご質問、ご意見ございましたら、承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

はい、野口委員どうぞ。

○野口委員

そもそもの、1号市街地の誘導地区、2項地区について、教えていただきたいのですが、資料の3枚目のところに、本八幡駅北口地区と市川駅周辺地区と塩浜A地区となっていて、この赤い線の囲まれたところと、ピンクの点線で囲まれたところ、これが2項地区と誘導地区になっているのですが、そもそもこの中で、1号市街地というのはどこなのでしょう

か。

○街づくり整備課長

1号市街地は、画面の方で、ここに含まれている部分すべてになります。

色分けて1号市街地はオレンジ色で、ぐると囲っている、このエリアが1号市街地となります。

今、委員の質問にあったところを拡大しますと、この②と①のところで、薄いピンクと赤で囲っている部分、ここが1号市街地の中にある、さらに2項地区と誘導地区ということで、3枚目に図示しているところのエリアに入ってる部分ですね。

下げていただいて、ここが、同じく1号市街地の中に含まれている誘導地区と2項地区の塩浜のエリアになります。

これが、対象の3ヶ所の部分の説明となります。

○野口委員

わかりました。

ありがとうございます。

○議長（藤井副会長）

はい、それでは、その他いかがでしょうか。

よろしいですか。

これは県決定のところでございまして、そういった中で現在、追加するエリアがひとつ

行徳のところで出てきたといったところでございます。

はい、それでは、以上をもちまして、この3号の報告を終了させていただきたいと思えます。

本日予定していた内容は、以上でございます。

傍聴席の方はここで退席となります。

どうもありがとうございました。

【傍聴人 退席】

それでは、事務局より連絡事項等ございましたら、お願いいたします。

○事務局

次回の都市計画審議会の日程でございますが、決まり次第、改めてご連絡を差し上げ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（藤井副会長）

委員の皆様方から何かございますか。

よろしいでしょうか。

それでは、以上をもちまして、市川市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

【午後2時30分 閉会】