

令和7年10月27日(月)

令和7年度 第2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、  
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、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、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の変更(市川市決定)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  
(千葉県決定)の変更について(報告)

## 3. 議事詳細

(次ページ以降)

## 令和7年度第2回都市計画審議会

日時：令和7年10月27日（月）午前10時～

場所：市川市役所 第1庁舎5階 第3委員会室

### ○事務局

それでは、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、森川です。

よろしく願いいたします。

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、宇於崎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14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4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、千葉県決定の変更について報告の3件でございます。

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7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 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、加藤委員 と 古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、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となりますが、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。

よろしくお願いします。

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ご説明させていただきます。

まず、生産緑地地区とは、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、生産緑地の買取りの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。

申し出を受けた場合、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取りの意向を確認します。

いずれの機関からも買取り要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、申し出から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。

なお、買取り申出期間中に市が買取る場合は、原則として、農地として管理する前提で買取りをしなければならず、生産緑地法第7条の農地管理義務が生じますが、例外として、市が公共施設を設置する場合は、無許可で行えるため、公共施設設置行為の一環として、買取り申出期間中に、公園として買取り、管理していくことは可能と見ております。

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。

黄色が全部廃止、一部廃止区域の計17ヶ所となり、赤色が追加の2ヶ所となります。

次に、お手元の資料2ページ目をご覧ください。

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8地区で、面積は約1.44ヘクタールでございます。

また、一部廃止のうち、主たる農業従事者の死亡などにより廃止する地区は6地区であり、公共施設設置により廃止する地区は3地区で、計約1.78ヘクタールとなります。

なお、錯誤は1地区で、約0.07ヘクタールとなります。

以上のとおり、地区の全部廃止により8地区が減少し、追加した地区が2地区あるため、市内全体の生産緑地の地区数は、291地区から6地区減少し、285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3.29ヘクタール減少し、追加により約0.21ヘクタール増えたため、全体としては約3.08ヘクタール減少し、約79.05ヘクタールとなっております。

なお、お手元の資料の5ページから11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、都市計画の案の縦覧等の規定により、令和7年9月19日から10月3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。

それでは、この件につきまして質疑のある方は、挙手を願いたいと思いますが、いかがでしょうか。

これは、毎年この時期に出てくるものでありますが、ご承知のとおり、行為制限は申し出から3ヶ月で解除されます。この手続きが最後の手続きとなっており、今後はその土地に建物を建てたりということがあるので、そのことはご承知おきください。

よろしいでしょうか。

それでは、なければ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】

それでは、議案第1号は可決しました。

続きまして、報告事項に入ります。

報告事項第1号としまして、市川市都市計画マスタープランの改定について報告であります。

少し説明者が入れ替わるのでお待ちください。

それでは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

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。

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、今後の説明に際しましては、都市マスとさせていただきます。

本日の説明は、スケジュール、次期都市マス素案という流れで参ります。

初めに作業進捗についてです。

お手元の資料1をご覧ください。

都市マスの改定作業は、令和5年度から着手しており、これまでアンケートやオープンハウスなどにより、市民意見を伺いながら改定骨子を作成し、前回7月の都市計画審議会でご報告させていただいたところです。

その後の進捗としまして、今回は前回の改定骨子を基に、成文化した素案についてご報告させていただきます。

なお、この素案につきましては、現在パブリックコメントに併せて、オープンハウスを開催し、改めて市民意見を伺っているところでございます。

また、素案の縦覧に対し、公述の申し出がなされたことから、来月の29日に公聴会を開催する予定としております。

今後は、これらいただいた意見をもとに、内容の最終調整を行い、次回の審議会で最終案を諮問させていただき予定となっております。

次に、本日お配りしています資料2の計画の素案についてご説明いたします。

この素案につきましては、100ページを超えるボリュームであることから、現在実施中のパブコメやオープンハウスにおいて、できるだけわかりやすいよう、説明動画を作成しております。

本日は、素案の概要説明としまして、この説明動画をご覧いただきたいと考えております。

動画は、概ね10分程度となりますので、よろしく願いいたします。

#### 【説明動画再生】

ここからは、市川市都市計画マスタープランの素案についてご説明します。

都市計画マスタープランとは、市のまちづくりの将来像を描き、実現に向けた整備方針などを示す計画です。

市川市では平成16年に本計画を策定して以降、これに則したまちづくりを進めてきました。

その間、外環道路の開通や市街地再開発事業の実施等により都市構造が大きく変化しました。

また、少子高齢化の進展、災害の頻発、激甚化など、都市を取り巻く社会環境にも様々な変化が見られることから、時代の変化に対応したまちづくりを着実に進めていくため、現在計画の見直しを行っています。

見直しは、令和5年度から検討を始め、アンケート、オープンハウス、パブリックコメント等を通して、皆様からご意見をいただきながら進めてきました。

また、現在実施中のパブリックコメント等でいただいた意見を踏まえて、最終調整を行い、令和8年度から新たな都市計画マスタープランがスタートします。

計画の構成についてご説明します。

本計画は、序章から第4章で構成しています。

序章は基本的事項を、第1章は目指す都市像を示しています。

第2章、全体構想では、これらを踏まえて分野別のまちづくりの整備方針を、土地利用市街地整備、道路交通、水と緑、景観、防災環境の5分野について示しています。

第3章、地域別構想では、市内を4地域に分け、北東部、北西部、中部、南部のそれぞれの整備方針を示しています。

最後に第4章、まちづくりの推進方策で、今後、本計画に基づき、具体的な取り組みを推進するための考え方を示しています。

それでは、第1章目指す都市像についてご説明します。

この章では、市川市が目指す将来都市像や都市づくりの目標を示しています。

本市を取り巻く社会情勢の変化などを踏まえ、市の将来都市像は、命を尊び、知性と希望を育む、環境と共生した和がにつながるまち、いちかわ、住み続けたいまちを次世代へ、としました。

すべての市民の生命を守り、育み、互いに支え合いながらまちを発展させていきたいという思いが込められています。

都市づくりの目標は5つの分野に沿って示しています。

土地利用、市街地整備では、都市と自然が共存し、便利で快適に暮らせる都市、

道路交通では、誰もが安全で円滑に移動、交流できる活気溢れる都市、

水と緑、景観では、水、緑、文化が織りなす魅力溢れる安らぎの都市、

防災では、災害に強く、安心して住み続けられる強靱な都市、

環境では、都市と自然がともに発展する持続可能な都市としています。

将来都市構造は、まちの骨格となる要素を示し、目指す都市の構造を描いたものです。

本八幡駅や行徳駅といった駅周辺を都市拠点や地域拠点、大町公園やぴあパーク妙典等の公園や調節池周辺等を緑や水辺の拠点とし、機能を充実させるとともに、それらを鉄道や道路で結び、ネットワークを強化することで、住みやすいまちづくりを進めていきます。

第2章、全体構想についてご説明します。

この章では、市川市が目指す将来都市像や都市づくりの目標を示した上で、分野別に取組む事項を具体的に示しています。

まちづくりの整備方針では、分野ごとに実施する取り組みや事業を示しています。

土地利用、市街地整備の分野では、住環境と生活利便性に配慮された住みやすい住宅地、にぎわいがあり、歩いて楽しい駅前商業地、良好な自然環境などの空間がバランスよ

く配置された調和のとれた土地利用を進めるとともに、防災性の向上やバリアフリー、カーボンニュートラルなど多様なニーズに対応した、安全で快適に暮らせる市街地と住まいの形成を進めます。

道路交通の分野では、鉄道やバスなど公共交通の維持、充実や新たな移動手段の検討など、誰もが円滑に移動できる交通体系の形成。

安全で快適な道路空間の創出や道路ネットワークの整備など、市民生活を支える道路、道路空間の形成を進めるとともに、電気自動車の普及や公共交通の利用促進など、道路交通の脱炭素化を進めます。

水と緑、景観の分野では、景観形成、防災、レクリエーションなど多面的な機能を有する自然環境の保全と活用、多様な公園の整備や維持管理、水と緑のネットワークの形成などを通じて、緑豊かな都市空間の創出を進めるとともに、住宅地や駅前商業地などの地域の状況や、斜面緑地や寺社など特徴的な自然、歴史、文化といった地域特性を生かした魅力的な景観形成を進めます。

防災の分野では、地震、水害など、頻発化、激甚化する災害を想定した防災、減災対策の推進や、ライフラインの強靱化や復興事前準備等の迅速な復旧、復興に向けて取り組みを進めます。

環境の分野では温室効果ガスの排出削減、再生可能エネルギーの活用などによるカーボンニュートラルの実現や生物多様性の確保に配慮しつつ、自然環境の保全、再生と、良好な生活環境の形成を進めます。

第3章地域別構想についてご説明します。

この章では、地域別の現状や特徴、課題を示した上で、地域別のまちづくりの整備方針を示しています。

地域別構想では、市内を4地域に分け、地域の特徴に合わせた取り組みを行うこととしています。

北東部地域は、低層住宅や農地が広がる地域で、法華経寺周辺のまち並みや斜面林の緑と景観、梨畑の風景などが魅力となっています。

北西部地域は、閑静な低層住宅地や大学などの文教施設が多く立地しており、じゅん菜池緑地や里見公園などの公園緑地、黒松などが残る、静かな住環境などが魅力となっています。

中部地域は、中高層の住宅地や商業、工業などの様々な機能が立地しており、江戸川の水辺空間やコルトンプラザなどが市民に親しまれています。

南部地域は、中層住宅地が広がる地域で、行徳街道沿いの歴史的まち並みや行徳近郊緑

地の景観、水辺や三番瀬の環境などが魅力となっています。

このような地域の魅力をさらに高めるとともに、地域課題の改善を図るために、北東部地域では、

- 1、本八幡駅、市川大野駅周辺での商業機能等の充実、
- 2、北千葉道路の整備、
- 3、道路の整備動向を踏まえた、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、
- 4、低層住宅地等における生活利便性の向上、
- 5、大町公園、(仮称)葛南広域公園における緑の拠点としての機能の充実、
- 6、中山法華経寺と周辺の寺社群における歴史や文化資源を生かした景観形成などを進めていきます。

北西部地域では、

- 1、市川駅や北国分駅周辺における商業機能等の充実、
- 2、低層住宅地等における良好な住環境の維持、
- 3、里見公園、じゅん菜池緑地等の魅力向上、
- 4、狭あい道路の改善
- 5、公共下水道の整備と老朽化対策などを進めていきます。

中部地域では、

- 1、本八幡駅、市川駅周辺における商業機能等の充実、歩いて楽しめる拠点形成や、
- 2、都市計画道路3・4・13号の整備、
- 3、道路の整備動向等を踏まえた原木、高谷、二俣地区の市街化調整区域での周辺環境に配慮した土地利用の検討、
- 4、公共交通不便地域等での新たな移動手段の検討、
- 5、江戸川水辺環境の保全とレクリエーションの場等としての活用、
- 6、老朽化が進むクリーンセンターの建て替えなどを進めていきます。

南部地域では、

- 1、行徳駅、南行徳駅、妙典駅周辺における商業機能等の充実や、
- 2、(仮称)押切・湊橋の整備、
- 3、地域の公園におけるPark-PFI制度等の導入も視野に入れた魅力向上、
- 4、三番瀬の干潟再生や海辺を生かした空間づくり、
- 5、行徳街道沿いの旧市街地等における歴史を生かしたまち並みづくり、
- 6、ポンプ場整備等の浸水対策などを進めていきます。

第4章まちづくりの推進方策についてご説明します。

この章では、計画に沿って取り組みを進めていくための役割分担や体制について示しています。

社会経済情勢が大きく変化する状況下では、限られた財源の中、多様化する市民ニーズに柔軟に対応しつつ、市川市の魅力や価値を高めていくことが重要となります。

このため、市民、事業者、行政がそれぞれの役割を踏まえ、ともに考え、ともに選び、ともに行動する協働によるまちづくりを基本姿勢とし、効率的、効果的なまちづくりを進めていきます。

【説明動画終了】

○街づくり計画課長

素案の概要につきましては、以上となります。

今後につきましては、本日配付しています資料2の素案につきまして、フォントの調整であったり、イメージイラストの追加、写真の追加であったり、できる限りわかりやすい計画となるよう作業を進め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。

この審議会でこういう動画見たのは、初めてのような気がしますけれども、作ったのも初めてですか。

なかなか、説明が省けていいですね。

それでは、質疑ある方は挙手をお願いしたいと思います。

はいどうぞ、高橋委員お願いします。

○高橋委員

宅建協会の高橋です。お世話になります。

まず、第1号で審議された生産緑地についてですが、年々減少しており、ある程度は仕方がないですが、田畑は貴重な資源だと思います。このマスタープランにおいて、生産緑地に関する課題や解決策というのは、記載してあるのでしょうか。

○街づくり計画課長

お答えします。

マスタープランを改定するにあたりまして、これまでも報告をさせていただいておりますが、今の市川市の状況につきましては、既存の公園の徒歩圏域、歩いていけるような距離に大部分がカバーされているものの、一部地域では公園等が不足している現状を把握しております。

また市民アンケートにおきましても、公園や緑に関するニーズが高く、こうした現状を踏まえまして、水と緑の整備方針、資料2の49ページをお願いいたします。

こちらのC-1、真ん中にあります自然環境の保全と活用というところがございまして、その下に、緑地、農地等の保全、活用とあり、丸が並んでいまして2個目のセンテンスで、生産緑地については、良好な都市環境を担う空間として保全及び追加指定に努めます。また、指定解除の手続きがあった場合には、公園や市民農園などとしての活用を検討しますという、都市マス自体は大きな方向性となりますので、個別具体ではありませんが、方向性を示しているところです。

以上でございます。

○議長（西村会長）

はい。いかがでしょうか。

○高橋委員

はい、結構です。

ありがとうございました。

○議長（西村会長）

その他、何かありますでしょうか。

どうぞ、山本委員。

○山本委員

57ページ、耐震性の向上の項目の中で、各所に不燃化を図るという記載があります。

確かに、部分的にはそうだと思いますが、例えば北西部の京成の沿線で不燃化ということになりますと、一低層で不燃化をするのかという議論になります。

密集市街地では延焼の可能性は確かにありますが、問題になってくるのは、避難困難性

で、要するに古い建物、老朽ブロックが倒れてしまうと助けに行こうとしても行けない。

市川の市街地特性を考えると、行き止まり道路がたくさんあります。

私は建築審査会を20年以上やっていますが、建築基準法では、沿道で協定を結べば、入口が狭くて老朽ブロック塀でも、奥に空地を設けて、2方向の避難の代わりに1方向で避難を確保することで建替えを認める、という案件があります。しかし、それ以上のことはできません。

不燃化ということも部分的には大事なところもあるのですが、特に住居地域、総武線の南、それから行徳には、25メートル以上の行き止まり道路がいくつもあることからすると、避難困難性を解決していくということが非常に重要で、オープンスペースを確保しようとする財源が必要になります。

例えば川崎市や横浜市では、固定資産税を免除する代わりに、そこを一定期間、防災空地として確保していく。

それも近隣で協定を結ぶというようなことが各所で行われています。

そのような施策を検討していく議論に結びつくような、文章へと変えたほうが良いのではないのでしょうか。

どこでも言われているような共同化や、不燃化だけでなく、市川の特性を考えて、文面を修正できるのであれば、修正して欲しいと思います。

#### ○議長（西村会長）

ありがとうございます。

避難困難性に配慮したような対策に関する表現があるのかということですね。

#### ○街づくり計画課長

はい。ありがとうございます。

まず1点目の不燃化関係につきましては、ご指摘のとおり、非常にありきたりな表現かというところがございます。

市川市域につきましては、都市計画で防火、準防火地域がありますけれども、そちらについては、基本的には商業系の容積の高いところについているのみで、ご指摘のように通常の住居地域には防火地域等の指定はございませんが、建築基準法に基づく、22条の屋根の不燃化という指定が、市川市全域かかっておりますので、そういった意味で、不燃化というのは、我々として意識をしていたところでございます。

もう1点の避難場所等の確保につきましては、58ページの一番下ですね、〔3〕災害時に

おける避難場所等の確保というところで、一部記載はしているところでございます。

ただ、今委員からアドバイスいただきました個別のもう少し具体性がある記載ができな  
いかという点につきましては、今後、他市の事例を見ながら、市川市で使えるかどうか  
含めて、検討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）

ありがとうございます。

いかがでしょうか。

○山本委員

ありがとうございました。

後段については、避難場所の指摘ではなく、避難経路でございます。

避難経路が非常に狭いところがありますので、避難困難性の観点から避難経路の確保に  
ついて地域別の方に加筆したほうが良いと思います。

○議長（西村会長）

はい。よろしいでしょうか。

2方向避難ができるようなという意味での避難経路というご趣旨です。

ありがとうございます。

他何かありますでしょうか。

○藤井委員

はい。藤井です。

120ページのビデオでもご紹介のあった協働の取り組みという、手をつなぐ絵が出てい  
たところですが、総合計画と都市マスは、同じ年度目標に基づいて策定中で、総合計画で  
は協創という言葉をもっと具体的に組み込んでいこうとしています。

1-1のところでは、協働・協創によるまちづくりという形で、協創という言葉は入って  
いるのですが、都市計画的なプランニングとして協創をどう位置付けていくのか、その辺  
についてはまだ踏み込みがなされていません。

総合計画で目指す協創とは、一体何なのかということと、まちづくりの観点からの協  
創とは、どこまでカバーできるのかということを調整していただいて、書き込めること

があれば、その協創事業といったところの具体性を少し組み込んでいただきたいです。  
これは要望でございます。

○議長（西村会長）

何かありますか。

○街づくり計画課長

はい。総合計画に則するというのが都市マスの位置付けでございますので、今ご要望のとおり、企画課と調整して記載できる範囲で、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）

関連になりますが、丁度、総合計画を作られてる最中ですよ。  
普通の計画だと総合計画ができて、その後都市マスをやるところがタイミングとして多いと思いますけれど、今回並行して進んでいるんですよ。  
その総合調整は、どのように考えていますか。

○街づくり計画課長

一般的に総合計画を先に行い、そこにぶら下がりという、時間がずれるパターンもあったのですが、目標年次とかその他もろもろの関係で、今回は並行して同じタイミングで進んでいます。

ただし、都市マス自体は、総合計画で掲げる将来都市像を実現するためのまちづくりの部分という位置付けになりますので、総合計画の状況を踏まえながら、そこは個別で調整しております。

以上でございます。

○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。

では、皆さんがお考えの間に私の方からも。

直接関係はないのですが、例えばこの前の都市マスからここに至る間に、市川市にとって一番大きな状況の変化は、外環ができたことがあげられます。

前回はそれをやることがメインの課題でしたが、外環が出来上がったことで、状況が随分変わってきているのではないかと思います。

今まで細街路に行っていた交通がなくなるとか、それから沿線の土地利用が若干変わるとか。

外環ができたことで、具体的にどのように土地づくりにプラスの影響があり、それが次の計画の中にどれ位反映されるかというところは、本来はあるべきだと思います。

日本の都市計画でやや欠けているのは、次の課題ばかり書いていて、解決された課題で、まちがどのように良くなったのか、それが反映されて次の課題があるはずですが、なかなかそのような書き方をしていません。

もちろん解決しなくてはならない課題が山積していたため、次の課題のことばかり考えていたのだと思いますが、そろそろ時代が変わってきている。

例えば今回の都市マスでは道路を作る話は、北千葉道路とあと1本ぐらいですが、昔の計画はそういった内容ばかりでした。

官民共創のように課題自体が変わってきています。

ですから、その時にできてきたもので、どれだけまちが目標に近づいてきているかということを考えながら、次の計画に生かしていくスタンスは、非常に重要だと思っています。

今の都市マスでどうするかということは、あまり言わないので、今後の都市計画の作業の中で、そういったレビューのようなものを続けながら、次のことを考えるというスタンスをぜひ持ってもらいたい。

これは個人的な意見ですが、よろしくお願ひしたいと思います。

次、山本委員どうぞ。

#### ○山本委員

西村先生がおっしゃったことはとても重要で、外環道路が整備されたのですけれども、その側道の部分について、市ができることは限られています。

これから整備されていくだろうという期待感を持っているのですが、非常に無味乾燥な状況で、ただ広がっただけのような感じです。

先ほど、避難困難性の話をしましたけれど、沿道の住宅にとっては、外環道路側道からすぐに入って欲しくないということで、あえて塀やフェンスにしているところがありますが、境界部分をどう作っていくのか。

また、例えば菅野駅前についても、非常に重要な緑地があるのですけれども、そこがそれ

それは頑張っているのですけれども、一緒になったときに、景観的にも、機能的にも十分でない。

どこかにその思いが込められているのかもしれませんが、外環道路と周りの市街地との関係をどう作っていくのか、まさに官民協働の部分かと思しますので、どこかに強調していただくとありがたいと思います。

○議長（西村会長）

大変重要なご指摘でありありがとうございます。

何かありますか。

○街づくり計画課長

外環沿いにつきましては、もともと環境保全空間という位置付けの中で、緑を確保というのがあるのですけれども、今委員のご指摘のとおり、まだ十分に緑の確保ができていないところもありますので、我々としましても、国にその部分の投げかけというのは引き続きやっていきたいと考えております。

○議長（西村会長）

まちでできること、できない部分もあると思いますので、その辺は整理しながらお願いしたいと思います。

他いかがでしょうか。

はい。野口委員お願いします。

○野口委員

先ほど、副会長が言われてることに少し関連するのですが、最後のまちづくりの推進の考え方ということで、これはなかなか前の骨子では具体的なものが書いていませんでした。

協働の取り組みということで、手をつないだ図が最初からありますけれども、どうやって実際に取り組んでいくのか、その協創といった部分をもっと具体的に書かれたらいいのではないかなと思うのですが、最後のステージに(4)として、手法の具体例が①から⑤まで名前が載っているのですが、これはこれから1つ1つの説明文を追加されていくのか、単なる羅列されて、中身がどういうことかわからないような形で終わるのかどちらでしょうか。

○街づくり計画課長

今後につきましては、基本的に見てわからない、伝わらないというのが、計画として一番もったいないところですので、わかりやすいように。どこまで書けるかというのは、先ほどの協創も含めて検討していきたいと思います。

具体性が今はないですが、わかりやすくしていきたいと考えています。

以上でございます。

○野口委員

ありがとうございます。

その時に、概念としてエリアマネジメントがどうかという説明もそうですが、できれば、市川市でどのようにその手法が使えるのということも含めて、具体的な説明があればいいと思います。

よろしく願いいたします。

○議長（西村会長）

確かに120、121ページあたりは、羅列という感じがするので、それまでのところが書き込んであるので、少し雰囲気が違うという感じがします。

他いかがでしょうか。

はい、後藤委員どうぞ。

○後藤委員

後藤です。

ご説明ありがとうございました。

これからの25年間で、既にできているものをどうしていくかという所が、すごく大きなポイントだと思います。

この計画でどこまで書き込むかというのはありますが、前もお話したかもしれませんが、団地とか市営住宅、そういった公的な住宅については、あまり出てきていないように感じますが、その点は大丈夫なのでしょうか。

○議長（西村会長）

いかがでしょうか。

○街づくり計画課長

公共施設の老朽化等々につきましては、都市マスとして記載はしている中で、個別の建替えについては、具体の公共施設の個別計画がございますので、都市マスですべてを網羅するのではなく、あくまで大きい方針でということで整理をしております。

以上でございます。

○議長（西村会長）

もう1度お願いします。

記載があるのですか、ないのですか。

○街づくり計画課長

34ページの左側のA-2の[6]防災性・都市機能に優れた市街地の整備の下の丸2つ目です。

公共施設についてはというところで、長期的な展望に立ち、それぞれの施設について整備等を図ります、という表現で記載をしております。

高経年マンションにつきましては、右の35ページ、②の高経年マンション・空き家対策というところで記載しております。

○後藤委員

ではこの中に、団地や公営住宅とかも入ってくるイメージですか。

○街づくり計画課長

はい。そうです。

○後藤委員

はい。わかりました。

これだけ読むと、あまりイメージしづらいですが、市として公営住宅や団地をどのようにしていくかという方針は、別に存在するのですか。

○街づくり計画課長

公共施設につきましては、個別計画がございますので、そちらでジャンルごとに分かれて優先度があり、例えば小学校であったり、そういうことも含めてありますので、そちら

にリンクするような形でと考えております。

以上でございます。

○議長（西村会長）

よろしいでしょうか。

個別計画の方で書いてあるので、ここではこういう概念的に書いてあるということですね。

それでは、廣田委員をお願いします。

○廣田委員

廣田と申します、よろしく申し上げます。

私はずっと行徳の地域に住んでいるのですが、冊子の112ページに、(仮称)押切・湊橋の整備を進めていきますということですが、南行徳や妙典にはバスのロータリーがあったり、駅の近くに少し土地を確保しているのですが、残念ながら行徳にはありません。

バスを待っている時も、歩道に列が繋がっているような感じで、この橋ができることによって、東京からの車の移動や、バスなどの乗り入れがあるかもしれません。

そういったことを考えて、行徳の地域の整備を検討していくことが必要だと思いますが、いかがでしょうか。

○街づくり計画課長

駅前につきましては、(仮称)押切・湊橋に加えまして、無電柱化の整備計画というのがありますので、歩行者の利便性、安全性の向上については、その整備の中で検討していきたいと考えております。

以上でございます。

○廣田委員

あそこの道路両サイドに、割と今建築中で新しい建物が建っているのですが、そういったのはその建築主さんと、いろいろ今後の課題の話もされているのでしょうか。

○街づくり計画課長

街づくり計画課の方では、直接的にお話をさせていただいておりませんので、道路の方

で話をしているかどうかというのは、現時点では把握してないところです。

申し訳ありません。

○廣田委員

普段であれば、セットバックだとか色々な方法があると思うのですがけれども、以前と同じような形で敷地に建てられているので、やはり少し違うかなというように感じているところです。

以上で結構です、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した。

(仮称)押切・湊橋ができると、行徳あたりの開発圧力や交通の流れ、駅前の状況がかなり変わるのではないかということは、今までの議論の中でも出てきておりましたので、そちらの具体的な計画の中で、ぜひきちんと考えていただきたいなど、これは我々もそういう議論をしていきたいということです。

よろしいでしょうか。

では、小川委員お願いいたします。

○小川委員

私としては、北千葉道路の開発行為が、地元で測量がそろそろ始まっていて、あと10年から20年後にはできるだろうと思っていますが、北千葉道路が通るのは、市川では全部、農業振興地域です。

ということは、県、国の許可がないと開発行為は一切できません。

白井の方では農業振興地域を解約するのに5年かかっています。

市がやりたいと言っても国、県が認めないのです。

だから、市も例えば松飛台と周辺地域の市街化調整区域を有効利用したいというのはわかります。

でも、きちんと段取りを踏まえて国、県に対応しないと、開発行為自体ができない、そういう現状です。

我々農業委員としては、法律上を守っていく立場なので、今の法律が変わらない限り、手を挙げて解約しろ、やれとはできないのですよ。

結局、我々委員は、国が決めた法律に従っているだけなので、反対行為ができない。

ですから、もし開発行為をするなら、地元、国、県で、特に松飛台などの松戸市部分は、市街化調整区域ではないのです。

全部工業地域であり八柱霊園なので、何でもできます。

でも道路ができるのは市川市です。

市川市は、周り全部が調整区域であって、なおかつ農業振興地域である。

だから、すぐには開発行為ができませんので、その辺を具体的に、松戸市と話し合うなりしていただきたいです。

松戸市には太い道路があるのですが、それを北千葉道路とつなげる接点がないです。新しく道路ができると聞いてはいますけれど、他市とも交流を深めて意見交換をしながら、地元が納得できるような開発行為にしてもらいたいと思います。

だから、簡単にはいきませんよということだけ、お伝えしておきます。

○議長（西村会長）

何かありますか。

○街づくり計画課長

北千葉道路の最初の構想段階の時から、道路交通部と一緒に、地元とお話を伺ったりしています。

道路ができることによる営農環境の影響とかも含めて、農業振興地域内を横断しますので、そういった影響というのは、重々認識しているところです。

委員のおっしゃるとおり、農業振興地域の指定は、なかなかハードルが高いというのも、理解をしています。

法体系上も都市計画法と農振法というのは並列にございますので、そことの整合というのも当然踏まえながら、今後引き続き、松戸市、県も含めて検討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）

よろしく願いいたします。

○藤井委員

関連ですけれども、この後出てくる県の区域マスタープランで、千葉県を6つの地域にブロック分けしてやっているのと。

その中で、市川、船橋、松戸、その近辺で、北千葉道路や新湾岸道路といったテーマ性を持って、県の区域マスタープランで位置づけをした上で、連絡協議ができるような仕組みが具体的に決められてくることになります。

そういうことを前提として、例えば122ページの一番上に、関連機関等との協議調整というキーワードがあって、ここはあくまでも協議しましょうという枠組みなのですが、ある程度、県決定の区域マスが動き出したら、どういう協議体を、具体的な連携協議として位置付けて動かそうとしているのかを、都市マスレベルの中でも少し表記をしていくとか、そういうことをやっていくことを、市の姿勢として見せてくというのも、今非常に大きな問題点を抱えてることは間違いなのですから、都市計画法の中で動かしていく、アプローチをきちんと示すこともあっていいかなと思いますので、ご検討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。

次の話題の区域マスとの関連ということを考慮していただければと思います。

他いかがでしょうか、はい、松浦委員。

○松浦委員

資料28ページの工業地のところで、田尻地区を事例に挙げながら解説されていますが、田尻地区の場合はビフォーアフターで見ると、工場エリアがかなり縮退しているようですが、この文章を見ると、産業を支える工業流通業務地の形成を図ることが重要になりますとなっており、言ってることが違うなと思いました。

例えば形成・再編とか、この田尻地区だけではないと思いますが、田尻地区の場合はおそらく再編して新しく作るというよりは、再編して別用途地域見直しとか、そういったものを地域別には書いてあるのですが、ここには書いてないので、編成・再編といった言葉にさせていただくといいのかと思います。

○議長（西村会長）

はい。いかがですか。

○街づくり計画課長

ありがとうございます。

内陸部の工業地域につきましては、これまでの工場の立地経緯等も踏まえまして、流通業務地の形成という記載にしております。

確かに、土地利用が大分、住宅に転換しているという部分もあるのですが、外環が開通した後に、工業系から流通業務、業務系への転換というのも確認ができておりますので、引き続き、広域交通網に隣接する工業地として残したいという思いで書いてあります。

今のご意見につきましては今後検討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）

ありがとうございます。

それでは、つちや委員、お願いいたします。

○つちや委員

私からは、要望に近いですが、12ページに市民アンケートの結果を載せていただいておりますが、中身がブロック別に分かれていますので、もしデータがあれば、年代や地域別に、もう少し市民の声にスペースを割いて、より細かく記載していただきたいと思っております。

なければ、もう終わってしまったことなので仕方がないですが、出来れば未成年の方々の声とかも、どういうものか知りたいですし、もしお持ちであれば、ぜひこの冊子でご案内いただければと思います。

以上です。

○議長（西村会長）

この点いかがでしょうか。

○街づくり計画課長

最後のページの124ページ、資料編という形で、本編の方は今こういう記載にしておりますが、資料編はまだ何も整理したものが付いていないのですが、これまで検討してきた中で、そういった細かい部分のデータというご意見も踏まえまして、できる限り資料編という形で提示したいと考えております。

以上でございます。

○つちや委員

はい、課題の抽出という面もあると思うので、ぜひ、お願いします。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

はい。岩澤委員、どうぞ。

○岩澤委員

医師会の岩澤と申します。

都市計画と少しかけ離れて細かいところで、大変恐縮なのですが、60ページの防災の方針のところ、医師会や歯科医師会では、保健部と一緒に医療救護所というものを作っておりまして、災害時における避難場所等の確保というところに、できましたら医療救護所というのを加えていただけたらと思います。

以上です。

○街づくり計画課長

わかりました。

不勉強で、医療救護所というのが、そこまで細かく理解ができていないので、改めて内容を確認して、記載できるものは前向きに検討していきたいと思います。

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。

確認していただければと思います。

他いかがでしょうか、

はい。加藤委員お願いします。

○加藤委員

私からは、地域的な問題として、資料の105ページ。

原木・高谷・二俣地区の住民の方からの要望も踏まえまして、お伝えしたいのですが、特に京葉道路の沿道地域の住民の方から、大雨の際の排水機能につきまして、機能強化をお願いしたいというご要望がございまして、こちらもぜひ盛り込んでいただき

いと思うところでございます。

それから、高谷新町には工場がございまして、私事ではありますけれど、この工場地域で働いたこともございます。

この地域にどういう企業があり、どういうものを生産するのかということについても、ある程度承知しているところでございます。

その中で、いくつか気になりましたのが、都市計画道路3・2・7号高谷新町海岸線がありますが、これは何かしらの計画というのは示されているのでしょうか。

#### ○街づくり計画課長

都市計画道路3・2・7号につきましては、概ね幅員自体は確保されていますが、都市計画決定している幅に対して100パーセント整備済みではない状況ということで、このような記載になっています。

あまり一般的な言葉ではないのですが、概ね機能の3分の2程度、幅員などがそういった機能を持っている概成済という状況でございます。

以上です。

#### ○加藤委員

ありがとうございました。

ではこの地域は工場地帯等でございますが、この地域の公共交通の課題と絡めて申し上げますと、原木中山駅を通る既存のバス路線、京成トランジットバスが廃止されて、これからデマンド型乗合タクシーということが検討されるということで、この地域の公共交通のあり方も大変課題でございますが、公共交通の展望として、先ほど言及した3・2・7号と並べて申し上げたいのは、工場地域の従業員の方を輸送する手段として、バスの新設等も考えられます。

従業員の方を輸送するバスですから、当然どのぐらいの量があるかということは、想定できるはずでございます。

当然採算性についても検討ができると思いますので、それも含めて、市として提案するのはいかがでしょうか。

#### ○街づくり計画課長

バス路線につきましては、道路交通部の所管になりますので、今のご意見については、道路交通部と共有したいと考えております。

お話にありましたデマンド型乗合タクシーの原木の部分というのは、ホームページも出ていて、11月1日からということですが、今議員がおっしゃられた高谷新町のエリアは、入っていないですが、原木ではやっているという状況でございます。

以上でございます。

○議長（西村会長）

マスタープランなので、あまり細かいことは書ききれないので、その辺はご了承いただければと思います。

はい、どうぞ宮本委員。

○宮本委員

13ページのまちづくりの必要度、これを見まして、一番上もそうですし、インフラ対策も含めて、これらに全部関係してるのは、やはり道路交通の部分だと思います。

それで38ページを見ますと、この道路空間のイメージ、道路があって、自転車専用道路があって、植え込みがあって、歩道があって、さらにお店の手前の空間がある。

これ市川市でこんなところ、実際どこか探されたのですかね。手児奈通りがこのようになつたらすごいなと思ったのですけれども。

今日の審議会前に、都市計画道路の一覧表を改めて見て、42路線、未整備部分で、結構多く残っているのが、いわゆる本八幡から北部の連絡の道路がかなり遅れている部分があるので、そういったところも希望を持てるような道路交通の中身にしていただければと思います。

本当に狭あい道路もそうですけれども、大体は道路に行き着く課題が多いと思いますので、その辺はもう少し希望を持てるような書き方していただければと思います。

○街づくり計画課長

イメージは、ある程度夢を描いたというところです。

アンケートなどをやっても、やはり道路というのは、非常にご要望、ニーズが高いのは、我々認識しております。

その部分について、今議員がおっしゃったような形の記載の方向というのは検討していきたいと考えています。

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。

何らかの精査していただければと思います。

次、はいどうぞ。

○藤井委員

今の都市計画道路の話ですが、今、他の自治体でも、都市計画道路の整備率が大体6割いけば良い位のレベルで動いてる中で、静岡県都市計画道路について、裁判によって国が負けたという事例がありました。それ以降プライオリティをどういう形で決めるのか、10年相当で整備すべきところとそれ以外のところと、明確に進めるという取り組みもいろんな自治体でやられています。この時期に、都市計画道路の見直しをしましょうというのは、コンパクトシティプラスネットワークの関連で、人口が減少していく中で、これまでの道路ネットワークで本当に良いのか、多すぎないかといった議論の中から、縮小型の考え方があるのです。けれども、市川というのは人口がまだ緩やかに増加している中で、なかなかそういった縮小型のまちづくりにはいかないでしょう。

ただし25年という計画を見ると、そういうことを想定しなければいけない時期が来て、都市計画道路のネットワークのプライオリティを検討する協議会がきっと動いているのかなという気がします。もしそういう検討事項が上がってきているようであれば、ネットワークの中の重要路線みたいなことを少し位置付けておいて、示していくといったアプローチの仕方もあるかなという気がします。

だけど、権利制限をかけているので、整備が後になるといったところが見えすぎてしまうと、これはまた問題になるので、そのバランスを少し考えなくてははいけませんので、その辺も検討してみる価値はあるかなと思います。

以上でございます。

○街づくり計画課長

報告2号で話題に出てきますが、今都市計画道路の整備の優先順位ということで、令和4年に道路交通部で道路整備プログラム自体は作っております。

その中で、市がやるもの、県がやるものというすみ分けの中で、ある程度優先順位は、交通だけでなく、いろいろな指標から整理をしておりますので、もう1度内容にずれがないように確認しながら進めていきたいと思っております。

以上でございます。

○議長（西村会長）

報告2号のところ、それができるのであれば、また触れていただいて、特に今おっしゃられたように、未来永劫できないような都市計画、そこに計画制限がかかっていると、裁判になったときに本当に大変なことになるという問題が起きるので、そういう時代はまだ市川は大分先でしょうけれども、いろんなところで起きてきているので気をつけていただきたいと思います。

他いかがでしょうか、はい古橋委員どうぞ。

○古橋委員

県の葛南土木事務所の古橋です。

よろしく申し上げます。

私の方から1点だけ意見を述べさせていただきたいと思います。

防災の部分で、資料58ページになります。

①の治水・浸水対策の一番上の○の2行目から3行目で、旧江戸川護岸の老朽化対策などにより、治水安全度の向上を図ります、ということで記載されておりますけれども、県の葛南事務所で旧江戸川の管理者ということで、整備等を進めておりますが、現在、耐震化対策の工事を粛々とやっております。

それと合わせて、老朽化対策も兼ねるということですので、耐震化対策などという表現がいいのかなというように思いましたので、指摘をさせていただきました。

○街づくり計画課長

はい。ご意見のとおり修正します。

○議長（西村会長）

管理者が言われるので、一番確実かなと思います。

ありがとうございます。

他いかがですか。

それでは、先ほど報告2に関連している話題も出てきておりますので、報告第1号の質問は、ここまでとしたいと思います。

今丁度パブコメの最中ですので、またそれが終わりましたら、今日もたくさん前向きコメントをいただきましたので、それを含めた修正を、次回にまとめて報告していただいて、それで決めるというようにしたいと思います。

よろしいでしょうか。

それでは次の議題に入りたいと思います。

報告事項第2号は、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ということですが、担当よりご説明お願いいたします。

○街づくり計画課長

それでは引き続き、街づくり計画課です。

よろしくご説明いたします。

報告第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。

本日は、千葉県が作成する広域都市計画マスタープランの原案が、9月に示されましたので、その内容についてご報告するとともに、千葉県と合同で開催しました住民説明会の結果についてご報告いたします。

なお、今後の説明に際しては、広域マスとさせていただきます。

広域マスの原案につきましては、千葉県が説明会で使用したスライドを用いてご説明いたします。

初めに、現在進めている都市計画の定期見直しについてです。

都市計画は社会経済情勢の変化に対して適切に対応するため、概ね5年ごとに行う都市計画基礎調査等の結果に基づき、定期的な見直しを行っております。

今回は令和3年度に行った都市計画基礎調査等の結果を踏まえ、県内一斉に見直しを行っているものです。

今回の見直しは、人口減少や自然災害の頻発化・激甚化などの社会経済情勢の変化に対応するため、令和6年3月に千葉県が見直しの基本方針として、5つの考え方を示しております。

1つ目は、生活圏や経済活動の広域化に対応するため、広域的な視点に立ったマスタープランを策定すること、

2つ目は、将来的な人口減少に対応できるよう、公共交通と連携したコンパクトで効率的な都市構造への転換を図ること、

3つ目は、広域幹線道路などの社会インフラを活用し、多様な産業の受け皿の創出による地域振興を図っていくこと、

4つ目は、頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりを進めていくこと、

5つ目は、自然環境が持つ防災、減災、カーボンニュートラルといった多面的な機能に

着目し、保全活用を図っていくこととなっております。

この方針に基づき、今回の見直しでは、概ね10年後の令和17年を目標年次とし、県内一斉で見直し作業を進めているところです。

見直しを行う都市計画としましては、まず見直し内容の一番上にあります、区域マスであり、これまで概ね市町村単位で策定していたものを広域的な視点でとらえる広域マスとして策定するものです。

この他、前回の審議会で報告しています区域区分、都市再開発の方針の見直しも合わせて行っております。

それでは広域マスの概要についてご説明いたします。

まず、策定の背景としましては、先ほどの見直し方針にありましたとおり、生活圏や経済活動の広域化、広域的な社会インフラの整備、頻発化・激甚化する自然災害への変化に対応するため、市域の枠を超えた広域的な視点に立って都市計画を進めることが必要となっております。

そこで、今回の定期見直しにおきましては、スライド右側のとおり、県内を6つの広域都市圏に設定し、この圏域単位でマスタープランを策定することとしております。

なお、本市はスクリーン左上に位置します東葛湾岸広域都市圏に含まれております。

次に、計画の構成は、圏域共通の目的である広域パートと、概ね市町村ごとの目標を位置づける区域パートに分かれております。

本日の説明は、千葉県が策定したこの広域パートの部分になります。

なお、後程報告いたします住民説明会につきましては、この広域パートと区域パートを合わせて行っております。

こちらが、東葛湾岸都市圏における都市計画の目標になります。

まず、圏域の特徴としましては、JR総武線、京葉線沿線を中心に商業が栄えるとともに、人口集積が進んでいることが挙げられます。

一方で、既存の市街地では、低未利用地や空き家などの有効活用、建物やインフラの老朽化対策、近年頻発化している自然災害への備えといった課題も見受けられます。

このような現状を踏まえまして、今後の方向性として、大きく4つの方向性が示されております。

1つ目は、コンパクトで効率的な都市構造への転換であり、鉄道駅やバスターミナル周辺は地域拠点として都市機能を集積、国県道や拠点間を結ぶ都市計画道路の整備を推進していくものとしております。

本市におきましては、市川駅周辺がこの拠点に位置付けられております。

2つ目は、頻発化・激甚化する自然災害への対応であり、本市の北部を横断する北千葉道路の整備の促進や新湾岸道路の計画の具体化などにより、災害に強い道路ネットワークの整備を促進するものとしております。

3つ目は、社会インフラを活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興で、北千葉道路などの沿線は、周辺との調和に配慮しながら拠点の形成を図ることや、インターチェンジ周辺幹線道路沿線に新たな産業の集積を推進することとしております。

4つ目として、自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備です。

江戸川、東京湾などの豊かな水辺空間や都市緑地については、都市部のゆとりを与える資源として保全活用すること、グリーンインフラの取り組みを進めるため、緑地の保全都市公園の整備等を推進するものとしております。

本市を含みます東葛湾岸広域都市圏では、これらを共通の目標として掲げることとしております。

次に、この広域パートと併せて、本市で作成しました区域パートの原案について、市民意見を伺うため、説明会を行いましたので、その結果についてご報告いたします。

まず、原案の閲覧、意見募集としましては、9月19日から10月10日の3週間、市の窓口とホームページで公表しております。

また、区域区分、都市再開発の方針につきましても併せて行っております。

これらに対しまして、区域マスと都市再開発方針について、それぞれ1件の意見書が提出されております。

また、この原案閲覧に合わせまして説明会を開催しており、9月20日は行徳公民館で参加者2名、10月2日は第1庁舎で参加者3名となっております。

説明会での主な質疑としましては、概ね10年以内に整備する施設として位置付けている都市計画道路が、市の道路整備プログラムと整合していないのではないかといったご質問があり、こちらにつきましては、区域マスでは事業中の路線や概ね10年以内に事業着手が見込まれている路線を記載しております。

道路整備プログラムの優先順位とは、一部整合してない部分もある、そういった旨の説明をしております。

また、建設費の高騰が続く中、今後も市街地再開発事業によるコンパクトな市街地形成を進めるのかといったご質問があり、こちらにつきましては、千葉県よりコンパクトな市街地形成というのは、県としての大きな方向性を示しているもので、市街地再開発事業というのは、そのための1つの手法であるという意味で例示しているという説明をしております。

他には、本八幡駅周辺だけではなく、市川駅北口でも再開発を期待するというご意見があった一方で、市街地再開発事業により、地元の商店などが失われないようにして欲しいといったご要望もいただいております。

続きまして、こちらは区域マスに関わる意見書の主な内容でございます。

こちらの意見書に対しましては、市の考え方を付して後日ホームページで公表する予定としております。

内容につきましては、先ほどの説明会でのご意見と重複しておりますが、

1つ目は、今回の見直し原案における概ね10年以内に整備を予定する施設と道路整備プログラムにおける優先順位がリンクしていないという旨のご意見、

2つ目は、道路整備プログラムを踏まえた区域マスへの掲載路線の考え方について、明確なルールを定める必要があるという旨のご意見をいただいております。

これらに対しましては、道路整備プログラムでは、路線を様々な視点から評価し、優先順位を設定しているのに対し、区域マスでは、現時点で実施している路線、または今後10年程度の間の一部の区間であっても実施する見込みのある路線を掲載していること、また優先順位が同じ場合、事業期間や財政的な制約を踏まえ、より重要と考えられる路線を掲載していることから、計画ごとに若干ではございますが、掲載路線の差異が生じている状況となっております。

また、区域マスと道路整備プログラムにおける記載の関係性に関する明確なルールづけにつきましては、決定権者であります千葉県と意見を共有しているところでございます。

続きまして、都市再開発方針に関わる意見書の内容です。

1つ目は、建設費高騰が続く中で、今後も再開発の積極的な促進が必要なのかというご意見。

2つ目は、既に指定されている1号市街地や2項地区について、公共性の観点から真に必要な地区か、改めて精査すべきというご意見。

3つ目は、今回、行徳駅前地区を1号市街地に位置づける理由として、(仮称)押切・湊橋の整備や無電柱化事業では、都市構造の変化は起きず、商業業務施設の充実も難しいことから、再開発を行う要因はないといった旨のご指摘。

4つ目は、行徳駅前地区において、今回の案ほどのエリアを1号市街地に位置づける必要はないといった旨のご意見。

5つ目は、本八幡駅北口の既存の2項地区について、現在事業が進んでいます駅前地区に十分な商業施設ができれば、残りの国道14号北側のエリアには同様の施設は必要なく、その結果として、都市拠点であることだけで、住居だけのタワーマンションを建設する理

由はないといったご指摘。

これらに対しまして、まず都市再開発方針におけます再開発とは、いわゆる市街地再開発事業だけではなく、土地区画整理事業や、地区計画を活用したまちづくりなども含めた広い概念となっていることから、再開発の積極的な促進という考え方について、建設費高騰を理由に取り下げることとは考えておりません。

また今回の見直しにおける1号市街地の抽出に当たりましては、既存の指定地区も含めて、政策的な観点や地域の実情による各指標に基づき精査した結果、行徳駅前地区の都市拠点としての位置付けに加え、建物の老朽化による防災性の課題を有していること、新たな橋などの都市基盤整備が進みつつあることなどから、地元の方々への理解しやすさを考慮して、町丁目を基本として、原案の区域を新たな1号市街地として設定しております。

また、本八幡駅北口につきましては、商業業務施設の充実という課題に加えまして、防災性の課題も有しておりますので、再開発事業により、商業施設ができた後においても、引き続き市街地の再整備が必要な状況に変わりはないと考えているところでございます。

これらのことから、市川市原案としましては、前回までにご説明しました内容から修正は行わず、今後千葉県に申し出を行う予定としております。

最後に今後のスケジュールについてです。

大まかなスケジュールとしましては、来月11月中を目途に、決定権者であります千葉県に対して、本市で作成しました区域パートに関わる原案の申し出を行う予定としております。

その後、千葉県の方で各市町村からの申し出原案を取りまとめ、12月に案の概要縦覧、年明け1月ごろに公聴会を行い、来年夏ごろの変更決定に向けて都市計画法に基づく手続きを進める予定となっております。

説明は以上となります。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

○議長（西村会長）

ありがとうございました。

それでは、第2号につきまして、質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

先程のお話にあったように、公聴会は具体的にはもうやることになっているということですね。

○街づくり計画課長

都市マスの方は、公聴会をやります。

区域マスにつきましては、これから公述の申出期間を設ける予定です。

○議長（西村会長）

そうしますと、都市マスと区域マスで、別のスケジュールで動いてるということですね。

何かありますでしょうか。

例えば、先ほどの副会長からのお話で、北千葉道路のような、区域をまたがる大きな幹線に関して、全体として調整をするような会議体みたいなものができるような可能性というのは、この中に書かれるのですか。

先ほどの議論は、どういうことになるのですか。

○街づくり計画課長

はい。北千葉道路関連につきましては、そもそも松戸市などとは個別で既にやっております。今回の広域マスを策定するにあたりまして、今回の広域都市圏、東葛湾岸のエリアに関連する市町村が、1度集まって、県の方から一帯的にこの圏域で、広域マスの考え方はこのように進めていきたいという旨のお話をいただいておりますので、個別具体的にまた必要に応じて、そういった調整の場は設けられると考えております。

○議長（西村会長）

先ほどのご意見のように、市川側は割と農振地域で、北側は市街化区域内と、状況が違うということも、うまくその辺で議論したり、調整するタイミングはあり得るということですね。

○街づくり計画課長

はい。もう既に、事前の調整の中でも市川市の農業振興地域があるというような状況などは、県に伝えまして、その部分であまり差が出ないように、広域のパートは共通的なところ、区域パートにつきましては、多少それぞれの市町村の色が出るかなと思っています。すけども、全体的にずれがないような形でお願いをしております。

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。

他いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは本日の予定内容は、以上となっています。

それでは、傍聴人の方はここで退出をお願いしたいと思います。

【傍聴人 退出】

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いたします。

○事務局

はい。次回の都市計画審議会の日程でございますが、3月を予定しております。

詳しい日程が決まり次第、改めてご連絡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す。

○議長（西村会長）

はい。ありがとうございます。

他によろしいですね。

他にないようでしたら、これで市川市都市計画審議会を閉会したいと思います。

どうも熱心なご議論ありがとうございました。

【午前 11 時 30 分 閉会】