

令和8年3月13日(金)
午前10時00分～10時40分

令和7年度 第3回 市川市都市計画審議会

議事録

1. 出席委員

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
宇於崎 勝也委員、松浦 健治郎委員、山本 俊哉委員
古橋 保孝委員、高橋 幸広委員、岩澤 秀明委員

2. 議事日程

議案第 1 号 市川市都市計画マスタープランの改定について(諮問)

3. 議事詳細

(次ページ以降)

令和7年度第3回都市計画審議会

日時：令和8年3月13日（金）午前10時～

場所：市川市役所 第1庁舎5階 研修室

- ・出席委員数の報告（12名）
- ・市川市都市計画審議会条例に基づく会議成立の確認
- ・会議の公開の確認

【異議なし】

- ・傍聴者の確認

【傍聴者3名】

○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。

○議長（西村会長）

それでは、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、私のほうから指名させていただきます。

野口委員と宇於崎委員をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

では、議題に入りたいと思います。

本日の議題は、市川市都市計画マスタープランの改定についてということで、今日、最終的な決定ということになっております。

それでは、担当より説明をお願いいたします。

○街づくり計画課長

街づくり計画課の中原です。よろしくをお願いいたします。

それでは、議案第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。

本件につきましては、本日最終案として諮問させていただくものでございます。

よろしくをお願いいたします。

はじめに、これまでの改定作業について、改めてご説明いたします。

まず改定理由につきましては、現行のマスタープラン策定から約20年が経過し、少子高齢化の進展や外環道路、都市計画道路3・4・18号の開通など、社会情勢や都市構造が

大きく変化していることから、新たな総合計画と整合を図りつつ、時代の変化に対応したまちづくりを進めていくため、改定するものでございます。

次に、検討の経緯についてです。

参考資料の1をご覧ください。

改定作業は令和5年に着手し、約3年にわたり作業を行ってまいりました。

市民意見の聴取につきましては、これまで検討段階に応じてアンケート調査は2回、オープンハウスを3回、パブリックコメントを2回、さらに公聴会を開催しております。

また、都市計画審議会においては、これまで5回の報告により、様々なご意見をいただいていたところ です。

ここで、前回の10月以降に行いました市民意見の聴取について、参考資料2にまとめております。

参考資料2の1ページをご覧ください。

まず、オープンハウスについては、パネル展示や、説明動画により、計画の素案を示すとともに、パブリックコメントの周知を併せて行い、素案に対する意見を募集しました。

2ページをご覧ください。

パブリックコメントは、10月1日から31日まで行い、12名、45件のご意見をいただいております。

その結果、整備方針図などについて微修正を行っております。

3ページをご覧ください。

公聴会につきましては、3名の方から公述の申し出があったことから、市役所第2庁舎で11月29日に開催し、北千葉道路の計画や大町地区のまちづくりに関するご意見をいただいております。

こちらにつきましては、素案に盛り込み済みであったことから修正は行っておりません。

続きまして、本審議会における審議の経緯についてです。

恐れ入りますが、参考資料1を再度ご覧いただければと思います。

これまで改定作業の段階ごとに報告の場をいただいております。令和5年度はキックオフとして都市マス改定の流れ、その後改定方針、令和6年度は全体構想の骨子について、令和7年度につきましては、7月に地域別構想を含む改定骨子、前回の10月には骨子を成文化した素案について様々なご意見を頂戴しております。

ここで、前回いただきましたご意見による修正について、主なものをご報告いたします。

恐れ入りますが、資料の1、次期計画案をご覧ください。

まず33ページをお願いいたします。

青文字の(3)について、工業系の土地利用が縮小している現状があるとのこと意見を踏まえ、産業を支える工業流通業務地の維持形成と、維持を追加しております。

36ページをお願いいたします。

中段の②空き家高経年マンションなどに係る対策の2つ目について、団地に関する記載が少ないとのこと意見を踏まえ、老朽化が進むマンションや団地について、多様なライフスタイルやニーズを受けとめるストックとしての再生や建て替え等に係る対策を進めるといった記載へ修正しております。

続きまして、57ページをお願いいたします。

下段の②屋外空間の安全性向上の2つ目について、行き止まり道路が多いといった本市の状況や、防災空地の確保などに結びつく記載について検討されたいとのこと意見を踏まえ、木造住宅が密集する地区等において、避難機能を有する広場、空地などを確保するといった旨を追加するとともに、58ページの下段、(3)災害時における避難所、避難場所の確保の2つ目では、建て替えや市街地整備に合わせ、狭あい道路や行き止まり道路の解消改善を図る旨を記載しています。

続きまして、60ページをお願いいたします。

防災分野の方針図に医療救護所を加えるべきとのこと意見を踏まえ、方針図を修正しております。

続きまして、128ページをお願いします。

総合計画における共創との整合を図る旨のご意見を踏まえ、見出しの1-1を協働、共創によるまちづくりと加筆修正するとともに、130ページをお願いいたします。

協働、共創に係る、具体的な取り組みの内容及び参考事例を写真とともに、お示ししています。

次に133ページをお願いいたします。

市民アンケート結果について、属性別など、できるだけ細かく載せるべきとのこと意見を踏まえ、資料編にアンケート結果の詳細を追記しております。

前回の審議会におけるご意見の対応については以上となります。

その他全体を通して、誤字脱字などの軽微な修正を行い、本日お示ししています最終案となっております。

続きまして、これまでの説明と重複する部分はございますが、最終案の諮問ということから、改めて新たな都市マスについて簡単にご説明させていただきます。

資料2の概要版及び前方スクリーンをご覧ください。

概要版の1ページ目の内容になります。

まず基本的事項として、都市マスは都市計画法第18条の2に基づく都市計画に関する基本的な方針であり、交通や緑といった部門別計画に対する総合的な指針となるものです。

目標年次は上位計画である総合計画と合わせ、およそ25年後の2050年としております。

次に2ページ目の内容になります。

第1章、目指す都市像では、総合計画の将来都市像を共有し、「いのちを尊び、知性と希望を育み環境と共生して、和がつながるまち いちかわ」とした上で、各分野に対応する形で、5つの目標を掲げております。

都市の骨格を概念的に示す将来都市構造としましては、本八幡や行徳といった主要駅周辺を都市拠点、大町公園、びあばーく妙典など主要な公園や調節地周辺を水と緑の拠点とし、それぞれ機能の充実を図り、それらを結ぶネットワークを強化することで、住みよいまちづくりを進めてまいります。

次に、第2章全体構想についてです。

この章ではまちづくりを、土地利用、道路、防災など5つの分野に分け、それぞれの整備方針を示しています。

4ページの内容となります。

土地利用、市街地整備に関しましては、低層住宅地において、緑豊かな良好な住環境を維持しつつ、日常生活の利便性に配慮した、住み良い住宅地の形成を図るほか、本八幡駅の再開発事業や地区計画を活用した商業機能などの充実による賑わい、活気ある都市拠点の形成を進めてまいります。

また、北千葉道路などの整備動向を踏まえた上で、周辺と調和した土地利用の検討を行うものとしております。

6ページの内容となります。

道路・交通分野に関しましては、誰もが不自由なく移動できるよう、公共交通の利便性、快適性の維持向上を図るほか、DXなど関連技術の動向を踏まえつつ、新たな移動手段の導入を進めることとしております。

また、交通渋滞や歩行者の危険性を減らし、安全な移動が確保されるよう狭あい道路の拡幅などによる生活道路の改善、北千葉道路、（仮称）押切・湊橋など道路ネットワークの整備を進めていくこととしております。

8ページの内容となります。

水と緑、景観の分野に関しましては、自然が持つ多面的な機能を活用するグリーンインフラの考え方にに基づき、斜面緑地やクロマツ、調節池といった緑や水辺の自然環境について保全、活用を図るとともに、多様な公園の整備、適切な維持管理などを進めていくこととしております。

9ページの内容となります。

防災分野に関しましては、災害リスクの高まりを受け、建物の耐震化、不燃化、狭あい道路の拡幅、河川改修、崖地対策など、地震や水害に強いまちづくりを進めるほか、ライフラインの強靱化、復興事前準備など、震災後の迅速な復旧、復興に繋がる取組みを進めることとしております。

10ページの内容となります。

環境分野に関しましては、地球温暖化や異常気象が日常生活に様々な影響を及ぼしていることから、カーボンニュートラルの実現に向けた取組みや自然環境と生物多様性の保全、再生を図ることとしております。

次に、第3章地域別構想についてです。

この章では、市を4つの地域に分け、地域ごとの魅力を生かし、地域ニーズに対応したまちづくりを進めることとしております。

12ページの内容となります。

北東部地域は、低層を中心とした住宅地と農業振興地域を含めた農地など、自然的土地利用の割合が高い地域で、法華経寺周辺の街並みや梨畑の風景が、地域の魅力となっています。

一方で、買物の利便性がやや低いといった課題を有していることから、本八幡駅、市川大野駅周辺における商業機能の維持強化、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寺社参道の風情を生かした景観形成などを進めることとしています。

14ページの内容となります。

北西部地域は、風致地区の指定による低層を中心とした住宅地や、大学などの教育施設、病院などの公益施設が集積しています。

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地域の魅力となっています。

一方で、北東部同様に、買物の利便性がやや低いといった課題を有していることから、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などを進めることとしてい

ます。

16ページの内容となります。

中部地域は、住宅地を中心に、臨海部と内陸部に工業地が形成された都市的土地利用の割合が高い地域で、江戸川の水辺空間やコルトンプラザ周辺が地域の魅力となっています。

これら地域の魅力に加え、市民ニーズによる駅周辺の賑わいの創出などを踏まえ、本八幡駅、市川駅周辺における商業機能などの充実、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、都市計画道路3・4・13号の整備、また、その整備動向を踏まえた周辺環境に配慮した土地利用の検討などを進めることとしています。

18ページの内容となります。

南部地域は、区画整理で整備された住宅地を中心として、臨海部には工業地が広がっており、三番瀬の海辺環境や寺社が点在する歴史的な趣が地域の魅力となっています。

これら地域の魅力に加え、市民ニーズによる駅周辺の賑わいの創出や水害に強い街づくりなどを踏まえ、行徳駅、南行徳駅、妙典駅周辺における商業機能などの充実、臨海部における、海辺の特性を生かした空間創出や干潟の再生、行徳街道沿いの歴史の趣を生かした景観形成、ポンプ場の整備などによる浸水対策などを進めることとしています。

最後、19ページの内容となります。

第4章として、市民、事業者、行政の協働、共創によるまちづくりを進めていくことについて、記載しています。

以上が、新たな都市マスの概要となります。

なお、本計画は、長期的視点に立った都市づくりのビジョンではあるものの、社会環境の変化などに柔軟に対応していくため、今後必要に応じて、適切な見直しを検討してまいります。

委員の皆様におかれましては、これまでの審議において、様々な視点から、ご意見、ご指導いただき、本日この最終案の諮問に至ることが出来ましたことに、改めて厚く感謝と御礼を申し上げます。

ありがとうございました。

説明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した。

第1号議案につきましては、説明が終わりました。

3年間議論してきたので、最後に計画の概要をきちんと発表していただいたということになります。

それでは、この件に関しまして、質疑のある方は挙手をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

宇於崎委員、お願いします。

○宇於崎委員

宇於崎です。多方面に目配りをして、よく練られた計画が出来上がったというふうに感心しております。

一方で、本編を見させていただいたのですけれども、白いページが何ページかあって、ここは少しもったいないなという感じがしました。

他市の例でいくと、例えばコラムなどが載っているようなところもあると思うのですが、最終答申なので、ここから追加しようとはもう言えないのですけれども、何か白いページを埋める言葉はなかったかなというふうに思います。

○街づくり計画課長

ありがとうございます。

次回改定の際に貴重なご意見として、記録に残していきたいと思います。

○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。感想などでも構いませんので、今後のいろんな政策の参考になるようなことがあれば、コメントいただけたら良いと思います。

野口委員お願いいたします。

○野口委員

今のお話と少し関係して、内容というよりも印刷とか、そういう関係ですけれども、資料1と資料2の最後にある協働・共創によるまちづくりの図ですが、資料1の方が画質の解像度が悪いですね。

当然これは綺麗になると思うのですけれども、それぞれの図や表を皆さん市民の方が見られるときに、やはり綺麗な印刷の方がしっかりしているように見えると思うので、なるべくよい画像を作っていただきたいなと思いました。

○議長（西村会長）

その点は、いかがでしょうか。

○街づくり計画課長

印刷につきましては、来年度早々に、本日の答申を受けて進めていきたいと考えておりますので、印刷の前に、今ご意見がありましたように、一番綺麗な形で、見やすさを配慮して進めていきます。

以上でございます。

○議長（西村会長）

今回のようなプリンターによる印刷とはまたレベルが違うと思いますので、大分良くなるわけですね。ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○藤井委員

藤井です。私、総合計画審議会の方にも関わっている中で、まず今回とてもよいタイミングだったなという印象を持っております。

というのは、25年といった長いタイミングということで、他市でみても今25年の計画を作るところはまずございません。

やはりカーボンニュートラルといった地球温暖化の問題に対して、市がそれに向き合うということを総合計画で位置付けて、ただやはり長過ぎるところは、9年、8年、8年といった3つの期に分けた形の中で、総合計画も具体的なチェックをしながら、前に進めていくというローリングの考え方をきちんと持って計画策定をする、それに合わせて、今回都市マスも合わせていただいたと。

やはり総合計画の9年、8年、8年は、適宜行うといったようなところがございましたが、せっかく連動していただきましたので、そういうタイミングの中で、都市計画区域内の都市づくりとそれぞれの政策が、どのような形でリンクして対応できているのかどうか、こういったところを担当課を超える形で調整できる良いタイミングかなと思います。

さらに、県の区域マスタープランを広域マスタープランという形で動き出しているところとちょうど年次が重なってきていると。

その中では、市川市単独ではなくて、周辺自治体との連携といったキーワードの中で、まちづくり、都市づくりの展開をするという非常にそういった面では時宜を得た都市マスの改定になったなというふうに思っています。

そして、今回こちらの資料、この概要版を一般に手に取ったときに、この地域が地区別構想の中で、どういう位置付けになっているのかといったところがレーダーチャートのような形で示され、それぞれ地域の個別の状況を、市民が見て今自分たちのいるところがどういう位置付けにあるのかということを知ることができる。

そして、将来の先の計画が右の図でどういう方向に動いていくのかということが丁寧に組み込まれているのは、これまで市川市でも過去のものを見させていただきましたけれども、より丁寧なものができ上がってきたなという印象を持っております。

先ほどまだもう少し足りないよと宇於崎委員からもございましたが、どんどん良くすることができますので、手を抜くということではなくて、手を加えるというかたちで進めていただければ、もっと良いものができるかなという感想を持ちました。

どうもありがとうございました。

○議長（西村会長）

どうもありがとうございました。

他いかがでしょうか。どうぞ。

○廣田委員

廣田です。

同じ市川市を4つに分割しても、それぞれに特徴があって、お住まいの方が市川に住んでよかったなど。

住む方が買い物に便利ではなくても自然環境が整っていたり、働いている世代の方はお買い物が便利なところがいいのかなとか、それぞれにあると思いますので、それぞれを生かしながら、今後取り組んでいていただきたいなと思いました。

大変よくまとまっているなというのが感想です。

以上です。

○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。

それでは、最後私もひと言、言わせていただきます。

この問題だけではないのですが、市川都市計画を考えると、市川が非常にラッキーだと思うのは、やはり海に面していて、そして江戸川があるので、南と東に関して市域のエッジが明確ですよね。

北側も海から徐々に丘陵地になっていて、そしてまた工業専用地域から農業振興地域までであると。

それで、南の工業専用地域から北の農業振興地域まで、非常に明快な土地利用ができ上がっているのです、都市のいろいろな課題を考えるのは非常に考えやすいと。

だから地域分けもこの4つの分け方に関しては、誰もあまり文句を言わないと思うのですね。

そういうところが非常にやりやすいのかなと思います。

1つの課題は、東側が船橋で、どこまで船橋でどこからが市川かというのが、わかりにくいわけだけれど、でも逆に言うと、そこは先ほどお話が出たように、船橋とうまく協調しながらやっていかないと、どちらかだけで生活圏が完結しているわけではないので、その課題があるかなと思います。

なのでそこは少しこれから、特に東側の市域の境界あたりのところを両市が合わせてうまく調整できることが課題かなと感じます。

では、よろしいですか。

それでは、ご意見が出尽くしたということですので、この案を承認するということでよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

ありがとうございます。

それでは、議案第1号は可決しました。

続きまして、その他の事項ということで担当より説明をお願いします。

○街づくり計画課長

その他事項の報告としまして、都市計画の定期見直しについてでございます。

前回の審議会でも報告しました通り、今千葉県内一斉で行っている都市計画の定期見直しにつきましては、千葉県が定めるスライドの①から③、区域マスタープラン、区域区分、都市再開発の方針を11月の25日に市川市原案として千葉県に申し出を行っております。

す。

その後、千葉県が各市からの申し出案を取りまとめ、12月12日から2週間、案の概要縦覧を実施しております。

この期間中、縦覧者はゼロ、公述の申し出もございませんでしたので、1月18日に予定していた公聴会は中止としております。

今後のスケジュールにつきましては、年度明けの5月に都市計画法第17条の規定に基づく案の縦覧を行う予定であります。

この際、緑辺整理による区域区分の変更に伴い、建築基準法の規定に基づく市街化調整区域における形態規制の変更案についても併せて縦覧を行う予定としております。

その後、それぞれ定める都市計画によって本審議会への諮問もしくは付議、千葉県都市計画審議会への付議を経て、本年夏ごろの都市計画変更を予定しております。

こちらの報告につきましては、以上でございます

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

この件に関しまして、何かありますでしょうか。

これはどこかで、この都市計画審議会としても議論するタイミングがあるということでしょうか。

○街づくり計画課長

今スライドに出ておりますが、令和8年の5月案縦覧、法定縦覧と言われるものですが、それ終わったのちに、同月の8年5月に市の都計審となります。

○議長（西村会長）

そこで、もう一度きちんと議論して、ここで決めるということですね。

○街づくり計画課長

はい。

○議長（西村会長）

何かこの件に関してありますでしょうか。

よろしいですね。それでは本日の予定内容は以上となっております。

傍聴人の方はこちらでご退出をお願いしたいと思います。

【傍聴者退場】

- ・ 部長挨拶
- ・ 次回審議会の日程報告

【午前 10 時 40 分 閉会】