

令和 8 年度第 1 回都市計画審議会

日時：令和 8 年 5 月 26 日（火）10 時 30 分～

場所：市川市役所 第 1 庁舎 5 階 第 2 委員会室

<事務局より>

- ・ 委嘱辞令交付、委員の紹介
- ・ 市長挨拶
- ・ 市議会推薦の委員紹介

○事務局

それでは、準備が整いましたので、只今より令和 8 年度第 1 回市川市都市計画審議会を開催いたします。

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、小川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、傍聴希望の方は本日、いらっしゃいません。

本日の議題でございますが、議案第 1 号、会長・副会長選任。

議案第 2 号、東葛・湾岸広域都市圏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（諮問）。

議案第 3 号、市川都市計画区域区分の変更（千葉県決定）について（諮問）。

議案第 4 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（諮問）。

議案第 5 号、市川都市計画用途地域の変更（市川市決定）について（付議）。

議案第 6 号、用途地域の指定のない区域内（市街化調整区域）の建築形態規制の変更に
ついて（付議）。

報告事項第 1 号、本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業の区域変更について（報告）。

報告事項第 2 号、用途地域の見直し方針の策定について（報告）の 8 件でございます。

はじめに、議案第 1 号、会長・副会長の選任でございます。

先程の委嘱を受けまして、現在、会長・副会長が不在でございますので、ここで、会長・副会長の選出をお願いするものであります。

選出にあたりまして、まずは、議事進行役となります座長を事務局で務めさせていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

【一同了承】

それでは、皆様からご了承いただきましたので、
本日の議題であります会長が選任されますまで、事務局より街づくり計画課長が座長となり、議事進行を務めさせていただきます。

○座長(街づくり計画課長)

街づくり計画課長の草野でございます。

よろしくお願いいたします。

それでは、令和8年度第1回市川市都市計画審議会の議案審議に入ります。

はじめに会議の公開、非公開について決定したいと思います。

本日の議題につきましては、個人情報等の非公開情報が含まれておりませんので、市川市審議会等の会議の公開に関する指針第6条の規定により、すべて公開することとして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、公開することといたします。

なお、本日の傍聴はございません。

続きまして、議事録署名人についてでございます。

市川市都市計画審議会議事運営要綱の第6条第3項に基づき、2名指名させていただきます。

今回は、つちや委員と後藤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、会長、副会長選任についてでございます。

市川市都市計画審議会条例第4条第2項により、学識経験のある方から選挙で定めるところとなっております。

みなさまには、事前にお送りした資料とは別に、お手元に新しい名簿をお配りしております。

一般的には、立候補と推薦という方法がございますが、どなたかご意見はございますでしょうか。

はい、宮本委員お願いいたします。

○ 宮本委員

私は、会長には西村委員を推薦します。

○座長(街づくり計画課長)

宮本委員から、新会長の職を西村委員にお願いできないかのご推薦をいただきましたが、みなさまいかがでしょうか？

【異議なしの声】

西村先生、皆様からご賛同を頂いておりますので、ぜひ会長の職をお願いできますでしょうか？

【了承】

ありがとうございます、

ここで、会長が決まりましたので、私の役目は終了させていただきます。

ご協力ありがとうございました。

西村会長、会長席へお願いいたします。

○議長（西村会長）

ご賛同いただきまして、引き続き会長をやらせていただくこととなりました。よろしくお願いしたいと思います。

皆様のご協力のもと、厳正中立な審議会として、進行させていただきますので、どうぞご協力の程、よろしくお願いいたします。

それでは、着座にて議事を進めさせていただきます。

会長が選任されましたので、続きまして、副会長の選任を行いたいと思います。

市川市都市計画審議会条例 第4条第4項により、委員のうちから互選とするとなっておりますが、どなたかご推薦等は、ございますでしょうか。

もしよろしければ私の方から推薦させていただきたいと思います。副会長には、交通の専門家で都市計画の見識も豊かでいらっしゃいます藤井敬宏委員を推薦したいと思っております。

藤井敬宏委員を副会長ということでお諮りしたいと思いますが、いかがでしょうか？

【異議なしの声】

それでは、副会長を藤井敬宏委員にお願いしたいと思います。

藤井先生、副会長席へお願いいたします。

それでは、議事を進めたいと思います。

議案第2号、東葛・湾岸広域都市圏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、諮問であります。

担当より説明をお願いします。

○街づくり計画課長

街づくり計画課長でございます。

議案第2号、東葛・湾岸広域都市圏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説明させていただきます。

なお、説明に際しては、方針名が長いことから区域マスとさせていただきます。

ここからは、前面のスクリーンをご覧ください。

本日は、スクリーンの投影した流れで、ご説明をさせていただきます。

はじめに、これまでの手続きの経過についてご説明いたします。

都市計画法に基づき、概ね5年ごとに実施される都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、
現在千葉県内一斉に定期見直しと呼ばれる都市計画の見直しが行われております。

昨年11月に市川市原案として取りまとめたものを千葉県に申出し、12月に案の概要の
縦覧、今年5月に案縦覧を行いました。

本日は、案縦覧を経た都市計画の案について、千葉県より意見照会があったことか
ら、市として回答するにあたり、本審議会でも諮問するものでございます。

ここで、区域マスの内容について、ご説明させていただきます。

区域マスは、千葉県が広域的な観点から、概ね20年後の都市の姿を展望した上で、県
内47ある都市計画区域ごとに、都市計画の基本的な方針を作成しているものでございま
す。

区域マス及び本日の議案第4号である都市再開発の方針については、計画期間が概ね10
年間となっており、令和17年度を目標年次としております。

今回の定期見直しでは、市町村の行政区域を越えた広域的な枠組みによる都市計画を
推進していく必要性から、広域的な観点による都市計画の基本的な方針を、区域マスの
前段部分に設けることとなりました。

この部分については、以後の説明では、「広域パート」とし、従来からある都市計画区域ごとの方針については、「区域パート」とさせていただきます。

はじめに、広域パートについて説明いたします。

本市が位置する東葛・湾岸広域都市圏は、人口密度が高く、鉄道網の発達により、主要駅周辺を中心に都市機能が集積した地域となっております。

一方で、既成市街地内では、低未利用地や既存ストックの有効活用、老朽化への対応など課題もあります。

そのため、本圏域では、コンパクトで効率的な都市構造への転換を目指して、鉄道各駅やバスターミナル周辺を、地域拠点として都市機能を集積していくこと、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ことなどが主な目標となっております。また、頻発化、激甚化する自然災害への対応にあたっては、北千葉道路の整備の推進、新湾岸道路の計画の具体化など、災害に強い道路ネットワークの整備を推進することなどが主な目標となっております。

また、社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興として、北千葉道路沿線等の拠点性の高さを生かした産業拠点形成などが主な目標となっております。

自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備については、江戸川、東京湾などの豊かな水辺空間や都市緑地などを都市部にゆとりを与える資源として保全活用することなどが主な目標となっております。

続きまして、区域パートについて、分野ごとにご説明いたします。

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、魅力とにぎわいのある空間とする方針となっております。

塩浜地区については、海との親しみや景観に配慮しながら、土地利用転換を促進する方針となっております。

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、道路の整備進捗にあわせ、周辺と調和した土地利用を誘導する方針となっております。

2つ目は、交通です。

整備が完了していない都市計画道路については、路線ごとの優先度を設定している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なっております。

また、公共交通については、バスの利便性向上、バスと鉄道の連絡強化、その他定時性の確保に向けた施設整備などに努める方針となっております。

さらに、歩行者空間、自転車空間については、安全で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なっております。

3つ目は、下水道、河川です。

下水道については、現在の普及率が約8割であることから、今後も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、浸水対策もあわせて推進する方針になっております。

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が必要なことから、これらも含めて計画的に整備を進めていく方針となっております。

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、民間開発に合わせた雨水貯留浸透施設の設置など、流域全体での治水対策を進める方針になっております。

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1つである本八幡駅周辺については現在計画されている市街地再開発事業により、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になっております。

塩浜地区については、既存の工場などの操業動向を的確にとらえつつ、自然的環境や交通利便性など、地域特性を生かし、多様なニーズに対応した魅力ある市街地の形成を図る方針としております。

5つ目は、自然的環境です。

本市が進め、今回の定期見直しにおいても、新たな視点の1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になっております。

その他は、現行計画でも同様ですが、臨海部においては、海の生態系を重視し、幅広い区域の人々が自然と触れ合うことのできる親水型の干潟再生を図ること、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原則保全する方針となっております。

スライド右側の図は、お手元の資料に、方針附図に見直し計画における概ね10年以内に整備する施設と、土地利用の内容を含め、加筆したものとなります。

交通分野では、事業の進捗などを踏まえ、北千葉道路や（仮称）押切・湊橋、また自転車走行空間などの施設整備を進めていくこととなっております。

下水道、河川分野では、市北部の下水道や千葉県下水道処理場である江戸川第一終末処理場、鎌ヶ谷市との境に計画されている、大柏川第二調節池などの施設整備を進めていくこととなっております。

自然的環境では船橋市境における葛南広域公園の他、大町公園、国府台緑地などの施設整備を進めていくこととなっております。

その他に、老朽化が進む斎場やクリーンセンターについても、新たに位置付けられております。

次に、案縦覧の結果についてご説明いたします。

5月7日から21日まで、市及び県の窓口及びホームページ上で、案の縦覧を実施したところ、窓口での縦覧はなく、意見書の提出もございませんでした。

最後に、今後のスケジュールです。

本日の諮問の後、県の都市計画審議会での議を経て、夏頃に決定告示をされ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、よろしくお願いいたします。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

それでは、議案第2号について、説明が終わりましたので、質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

はい、宮本委員お願いします。

○宮本委員

説明資料の4、変更案の概要の土地利用のところでは、塩浜地区とあるのですが、これは私の勘違いかもしれないのですが、行徳の近郊緑地がありますが、通常塩浜地区といったときには、行徳の近郊緑地というのは含まれるのですか。

今回開発などは、対象にはなっていないと思います。

時折、塩浜地区というと、どこからどこまでというのが、なかなか掴みにくい場所でもあるので、どうなっているのか教えてください。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

これは説明資料1の2ページ目ですよね。

2ページ目の4、変更案の概要の土地利用のところに塩浜地区と書いてありますが、どこを指すのかというご質問ですが、いかがでしょうか。

○街づくり計画課長

街づくり計画課でございます。

塩浜地区、計画によって範囲が様々かと思いますが、今回の塩浜地区につきましては、JR市川塩浜駅周辺ということで、概ね国道357号よりも南の付近で、数年前に土地区画整理事業等も行われていたかと思うのですが、比較的限定された地区を塩浜地区として今回記載させていただいております。

表現についていろいろあるということで、わかりにくかった点は反省しておるところでございますが、今回は近郊緑地まで含んでいるという意図はございません。

○宮本委員

わかりました。

○議長（西村会長）

他いかがでしょうか。

区域マスの部分は、市で原案を作っているので、特に大きな異論があるということはないと思いますが、よろしいでしょうか。

ご質問がなければ、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2号は承認されました。

続きまして、議案第3号市川都市計画区域区分の変更について、議案第5号市川都市計画用途地域の変更について、また議案第6号用途地域の指定のない市街化調整区域内の建築形態規制の変更については、相互に関連しておりますので、一括での説明をお願いし、質疑も一括にしたいと思います。

それでは、事務局の方で説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

○街づくり計画課長

議案第3号、区域区分の変更、千葉県決定と、これに伴い変更となる議案第5号、用途地域の変更、市川市決定、および、議案第6号、用途地域の指定のない区域内の建築形態規制の変更、市川市決定について、一括で説明させていただきます。

本件については、昨年7月の都市計画審議会で、一度ご報告させていただいております。

その後、先ほどご審議いただいた、区域マスと同様のスケジュールで、案の概要の縦覧、案縦覧等を行い、本日、区域区分については諮問、用途地域と建築形態規制については、付議するものです。

はじめに、区域区分とは、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等の変更を行うものです。

今回の定期見直しでは、区画整理などによる面的な編入はございませんが、市内を点検したところ、変更が必要な場所が1カ所確認出来たことから、区域区分の変更を行うものです。

また、人口フレームにつきましては、事前に送付した議案第3号の資料1、下段に記載しておりますとおり、本市の人口動態を踏まえ、令和2年を基準年として、目標年次の令和17年では、概ね横ばいから微増となる50万1千人の計画としております。

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。

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いたします。

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いまして。

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、区域区分の境界を変更するものです。

また、これに伴い、用途地域の境界も変更となることから、合わせて用途地域も変更となります。

こちらは、今回の変更に係る新旧対照図です。

元々の水路や道路境界から、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。

また、今回の変更により、赤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る区域が、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、全体面積の変更はありません。

また、議案第5号で付議しております用途地域に関して、赤の市街化区域に編入する区

域の用途地域は、周辺と同様に工業地域とします。

次に、議案第6号、建築物の形態規制についてご説明いたします。

用途地域の指定のない区域内では、建蔽率、容積率、高さといった形態規制については、建築基準法において、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めるもの、とされております。

今回、市街化調整区域の変更に伴い、建蔽率、容積率はそれぞれ60パーセント、200パーセントで変更はありませんが、赤で示している線を境界として、区域を変更するものです。

また、青い丸で囲われた青い文字が、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める建蔽率と容積率となります。

次に、案縦覧の結果についてご説明いたします。

区域区分、用途地域、形態規制ともに、5月7日から21日にかけて、案の縦覧を実施いたしました。

その結果、いずれも、窓口での縦覧や、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてです。

冒頭でご説明したとおり、この変更は、県内一斉の定期見直しとして行うため、スケジュールは、区域マスと同時となります。

今後、千葉県決定である区域区分については、夏ごろに千葉県都市計画審議会に付議され、その後、区域区分、用途地域、形態規制の3件、同時に決定す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、よろしくお願いいたします。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

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。

宇於崎委員、どうぞ。

○宇於崎委員

工業地域に編入される部分は、1,000平方メートルくらいあると思うのですが、こちらの地主さんはどういう方ですか。

○街づくり計画課長

今、新旧詳しい図面をお出ししますけれども、こちらは、もともと線路の南側に、工場というか、企業がお持ちの土地がございまして、わずかな部分ですけれども、ほとんど調整区域と工業地域一帯で工場用地として使用をされております。

地権者さんとしては、企業の方が1件と、あとJRの高架下の一部が、今回市街化から調整区域に線引きするのですけれども、JRの2件でございます。

○宇於崎委員

ありがとうございます。

やはり調整区域から編入されると、地価が上がりますよね。

そこが変わっただけで丸儲けみたいな話が、実は出てくるのだけれども、その辺のところは、問題はないですか。

○街づくり計画課長

実態として、ほぼ既に一体として利用されていること、また地価が上がると固定資産税も上がるということで、企業にとってメリットもあれば、デメリットもあるというところで、その辺の状況については、地権者様と事前にご相談した上で、一部調整区域では使い勝手がよくないというところもありましたので、今回はすべて線路の方でラインを明確化して編入するということで調整させていただきました。

○宇於崎委員

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。

他いかがでしょうか。

では、私からも1件ですけれども、湾岸線ができたり、鉄道ができたりして、こういうふうな過去の線引きが変わるようなところは、ここ1件だけなのでしょう。

あれだけ長い沿線が変わっているとすれば、いろいろありそうですが、今回出てきたのが1件というのは、やや不思議な感じがするのですけれど、その辺は何か説明いただけますか。

○街づくり計画課長

今回の定期見直し、一斉見直しを受けまして、市内で境界が曖昧になっているところというのは、一斉に点検を実施いたしまして、何ヶ所かピックアップした中で、今の時点で変更できる場所というのはこちらの1件が残りました。

今後、また発生する可能性はゼロではないかと思えますけれども、市内全域点検させていただきます。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

ここだけではなくて、課題としてうまく解決できて、付議できたのは、ここだけだったということですね。

はい、了解です。

他よろしいでしょうか。

よろしければ、順番にお伺いします。

まず議案第3号について、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。

第3号は、可決しました。

続きまして、議案第5号について、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。

第5号は、可決しました。

続きまして、議案第6号について、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。

では、議案第6号も可決いたしました。

それでは、説明者が入れ替わるということで、お待ちください。

○議長（西村会長）

準備はよろしいでしょうか。

それでは、議案第4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、今回諮問であります。

それでは、担当より説明をよろしくお願いしたいと思います。

○街づくり整備課長

街づくり整備課長の三浦です。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議案第4号、市川都市計画都市再開発の方針の変更について、ご説明いたします。

ご説明に先立ちまして、本日のご説明の中では、都市再開発の方針を都再方針と略してご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、はじめさせていただきます。

都再方針につきましては、議案第2号、都市計画区域マスタープランと同様に手続きを進めてまいりました。

本日は、案縦覧を経た都市計画の案について、本審議会に諮問するものでございます。

本日は、前面スクリーンに投影した流れでご説明いたしますので、宜しく願い致します。

はじめに、都再方針の位置付けと目標についてです。

画面上部の図は、計画の体系図です。

都再方針は、市街地の再整備に関する具体的な方針であり、案の調整や意見聴取を行った上で、最終的に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、考え方を概略図にしたものです。

まず、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項地区として指定を行います。

また、1号市街地、誘導地区、2項地区の3つの位置付けについては、左下に記したイメージのとおりとなっております。

現在の位置付けは、ご覧のように、1号市街地10地区、誘導地区と2項地区がそれぞれ3地区となっております。

続いて、1号市街地の見直しの検討について、ご説明いたします。

見直しの検討に当たっては、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。

まずはじめに、昭和56年に定められた新耐震基準を満たさない建築物が多数立地する可能性がある昭和50年時点のDID地区を抽出し、対象といたしました。

2点目に、地区選定の線引きは、エリア毎の課題把握や、客観的な説明のしやすさ等を踏まえ、町丁目を基に検討しました。

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について判定いたしました。

抽出の視点としては、A、B、C、D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、AとBは、政策的な内容を重視した区分となっております。

またCとDは、地域の実状を重視した区分となっております。

なお、1点目に説明した昭和50年時点のDID地区は、このようになっています。

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しております。

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、それぞれについて例を挙げながら説明いたします。

まず、マニュアル内で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Aの区分は、都市計画マスタープランに都市拠点として位置付けがあるエリアを抽出しました。

次に、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Bの区分は、2つに分け、Bの①は鉄道、道路といった根幹的都市施設の整備に伴い市街地の整備が必要となるエリア、Bの②は用途転換あるいは用途純化を図るべきエリアを抽出しました。

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おいて、オレンジ色に着色されている都市拠頭に位置付けられているエリアを確認しました。

結果として、現在1号市街地に位置付けられている八幡地区と市川地区に加え、行徳駅前地区を新たに追加しました。

続いて、区分Bですが、2種類の観点から検討いたしました。

具体的には、Bの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事業等を確認し、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しました。

Bの②は、工業系用途でありながら、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の①は、現在1号市街地に位置付けられている八幡地区、市川地区、塩浜地区に加え、（仮称）押切・湊橋の整備や、無電柱化事業の計画を踏まえ、行徳駅前地区を新たに追加しました。

Bの②は、現在1号市街地に位置付けられている、市川南・大洲地区、鬼高地区、鬼高・田尻地区が該当となりました。

次に、マニュアル内で防災性の向上を図るべき一体の市街地とされているCの区分は、木造建物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を抽出しました。

また、都市環境の向上を図るべき一体の市街地とされているDの区分は、2つに分け、Dの①は狭隘道路が多いなどインフラの整備が遅れているエリア、Dの②は伝統的、歴史的な環境を残しているエリアを抽出しました。

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ため、家屋台帳のデータベースを参考に木造建物率や老朽度を調査し、その数値を基に対象地区を抽出しました。

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、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。

続いて、区分Dですが、2つの観点から検討しました。

具体的には、Dの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などを確認しました。

Dの②は、都市計画マスタープランにおいて、クロマツや寺社等を生かした景観形成エリアとされている地区や、行徳街道沿いの寺社等を生かした景観形成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の①は、総武本線以北地区、総武本線以南地区及び市川南・大洲地区が該当し、Dの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。

今まで説明した各区分の検討結果を並べるとこのようになります。

結論としましては、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になりました。

先ほどまでは、1号市街地の検討に関して説明しましたが、ここからは、2項地区と誘導地区についてご説明いたします。

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もとに検討を行いました。

理由は2種類あります。

まず、本八幡駅や市川駅は、都市拠点にふさわしい商業施設の充実と中心市街地の活性化を担う都市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。

一方で塩浜地区は、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、位置付けを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なしとしています。

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項地区は変更なしという結果になっています。

最後に、案縦覧の結果についてご報告します。

5月7日から21日まで、窓口およびホームページ上で案の縦覧を実施し、縦覧者及び意見書の提出はともにございませんでした。（※）

今後のスケジュールにつきましては、議案第2号、都市計画区域マスタープランと同様に、ご覧の通りの手続きを進めてまいります。

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。

（※）…都市計画審議会終了後に5月21日消印の意見書が1件、郵送で到達したため、提出された意見書は計1件となりました。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。

それでは、議案第4号の説明が終わりましたので、質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

その前に、少し確認ですが、今パワーポイントで映していただいたのは、配布資料の中にないですね。

パワーポイント内にしかありませんよね。

○街づくり整備課長

説明用資料としてパワーポイントで映させていただきましたので、お配りした資料とは異なります。

○議長（西村会長）

普通は手元の資料が多くて、パワーポイントの方が簡単だったら良いのですが、こちらが詳しいのに手元の資料にないと、説明を受けてどこを見ればいいのか。

多分説明資料1の3枚ものを、もっと詳しく説明してくれた感じですね。

そういうときには、やはり資料を配ってもらわないとどこを見ればいいのかわからないので、お手数ですが、今後はぜひ配っていただければというふうに思います。

○街づくり整備課長

すみません、次回は気をつけます。

○議長（西村会長）

はい。何かご質問があればと思いますけれども。

結果的には、市川市は行徳駅前地区を1ヶ所だけ追加するということですね。

はい、宇於崎委員どうぞ。

○宇於崎委員

1ヶ所、行徳が追加になるということで、追加になると、市の側から地元に、何か積極的に働きかけをして、再開発をしていきたいと思います機運を盛り上げるようなことはするのですか。

○街づくり整備課長

市の方から特に積極的にということは行わないですけれども、この地域は区画整理を以前に行っておりまして、もう50年経過していることから、古い建物等がございまして、今回これを指定することによって、各所有者様が建て替えなりを進めていただくという考えで、特に市から積極的に何かするというところではございません。

○宇於崎委員

そうすると、居住者にとってメリットは何ですか。

メリットとしてどういう説明になりますか。

○街づくり整備課長

再開発を行っていけば、市から補助金が出るというところで、メリットがあることと、あとは個人で建て替えというかたちになれば、優良建築物の建て替えということで、メリットが出てくるかなというふうに思っております。

○宇於崎委員

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

もう1つは、おそらくこの先20年間は、何らかここは改善すべきであるということが、都市計画上、位置付けられるということで、それを住んでいる方も意識してもらうというのは、その方向に進めるための出発点としてはありえるかなと思います。

他何かご質問ありますでしょうか。

はい、後藤委員どうぞ。

○後藤委員

前回の見直しは10年前で、この10年で行徳駅前が追加になった背景というのは、先ほど説明があったかもしれないですが、（仮称）押切・湊橋の話というふうに理解してよろしいでしょうか。

○街づくり整備課長

そうですね、（仮称）押切・湊橋ができるということと、無電柱化の工事が始まるというものの、それから都市計画マスタープランにおいて、都市拠点という位置付けになっておりますので、それらを含めて、行徳地区は新たに指定をしたというかたちです。

○後藤委員

理解できました。

ありがとうございます。

○議長（西村会長）

よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。

はいどうぞ、高橋委員お願いします。

○高橋委員

今後の2項地区の再開発についての目途や計画性があれば、お聞きしたいです。

○街づくり整備課長

本八幡駅北口地区におきましては、皆さんご存じのとおり、再開発組合ができて、動いているというものが1つです。市川駅周辺、塩浜地区については、今動いているものは特にはございません。

○高橋委員

今後の計画性など、そういったことはどうでしょうか。

○街づくり整備課長

市からも説明会等はやりながら、地元の機運が高まってくれば、それをもとに再開発に進んでいくというかたちにはなると思うのですけども、現状は特にそういうことがないので、これから整備が進められるように我々も努力していきたいというところです。

○議長（西村会長）

よろしいでしょうか。

○高橋委員

はい。ありがとうございます。

○議長（西村会長）

他何かございますか。

はい、藤井副会長どうぞ。

○藤井委員

先ほどの宇於崎委員のご意見とも関連するのですが、市川市の事務局としての動き方で、これは範疇が違うのですけれども、以前の都計審で生産緑地の見直しがあったときに、積極的に市の働きかけを取りながら、民との上手い活用の仕方をできるタイミングだよねと、法的に見直しがある時期に、行政側が地域の方にフィードバックして、いろいろ戦略的なアプローチが取れるのではないかということが、この会議体の中でも議論されたことがあったのですね。

今回の例については、法的な根拠をしっかりと位置付けるということなので、そのスタンスに関して、全く異議申し立てることではないのですが、こういったものができることによって、その地域の再開発がどうやって進むのかと、それを戦略的に仕掛けていくぐらいの、ある意味民間活力を活用する仕組みとして、それを行政側がサポートしていくような姿勢も、法的な位置付けだけではなく、常にフィードバックしていくようなアプローチを、ぜひこの再開発の動きが固まった段階で、事務局としても、どう地域の方たちと積極的に関わるかというスタンスといいますか、枠組みをぜひ作っていただきたいと。

常に市川は動いているよと。というのも東京近郊自治体の中で、開発行為として見ると、高い建物ができている、これ市川の特徴的なところで、民間活力を使ってどんどんできていますよね。

そういった面では、そういうポテンシャルを生かせる地域性があるのですから、ある意味位置付けだけ作ったから、あとは民間さんどうぞということではなくて、特に行徳地域といったところは、これからも（仮称）押切・湊橋などインパクトのある地域性なので、そこを事務局としてどう考えるかをもう少し地域の方に説得するぐらいの方向性で、関わっていただきたいなど。

これはあくまでも要望でございますので、法的な位置付けなどとは、全く関係のない話でございますが、ぜひそういったアプローチをしていただければと思います。

以上です。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。ご意見として、伺っておくということでよろしいですか。

○街づくり整備課長

はい。

○議長（西村会長）

他何か、よろしいでしょうか。

それでは、議案第4号に関して、承認するということが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4号は可決しました。

それでは続きまして、報告事項に入りたいと思います。

報告事項第1号といたしまして、本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業の区域変更について、報告でございます。

担当からご説明をお願いします。

○街づくり整備課長

説明の前に、報告事項第1号の前に資料の差し替えをお願い致します。

机の上に置いてありますA3の資料を、事前に配布しました資料の2ページ目と差し替えていただきますようお願いいたします。

それでは、報告事項第1号、本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業の変更について、ご説明いたします。

今回の変更は、再開発の建物とJR本八幡駅駅舎との間に、接続通路を設けることに伴い、区域の変更を行うものとなります。

前面スクリーンに投影した流れでご説明いたしますので、よろしくお願いいたします。

はじめに、本地区の概況について改めてご説明いたします。

地区名は、本八幡駅北口駅前地区、所在は市川市八幡2丁目地内です。

都市計画等の指定状況につきましては、用途地域が商業地域となっており、容積率600パーセント、建蔽率80パーセント、また、防火地域に該当しております。

続いて、今回の市街地再開発事業の概要についてでございます。

現在進めている実施設計の中で、変更が生じる可能性はございますが、現時点では、このようなイメージとなっております。

敷地の北側については国道14号、東側については市道6002号、6005号を拡幅整備するとともに、敷地内において建物の壁面を後退させ、歩道を整備いたします。

また、敷地西側の県道沿いについては、国道14号とロータリー付近の2箇所に、人が滞留可能な広場を設ける計画としております。

さらに、北棟と南棟の間には、にぎわい通路を整備した上で、通路側に商業施設等を配置し、現在の一番街の雰囲気を受け継ぐことを考えております。

こちらは、当初決定した都市計画の概要です。

先ほどの計画を踏まえ、市街地再開発事業としては、名称、施行区域に加え、公共施設や建築物の整備に関する事項等を、高度利用地区については、容積率や建蔽率、壁面の位置の制限などを都市計画に定めております。

ここからは、今回の都市計画の変更内容についてご説明いたします。

変更理由といたしましては、JR本八幡駅と再開発事業施行区域を結ぶ、歩行者デッキの位置等に関する協議が整ったことから、接続部を区域編入するものです。

編入箇所は、図面に青色で着色した部分になります。

この土地の上部に接続通路を設け、駅の改札階と再開発建物の2階部分を繋ぐ予定です。

そして、接続部分の編入に伴い、市街地再開発事業の施行区域、高度利用地区の区域、この2点について、都市計画を変更することといたします。

詳細につきましては、事前にお配りさせていただいた資料の3ページ目をご確認ください。

参考までに、接続予定位置は、現在のこの青い点線のあたりになる予定です。

最後に今後のスケジュールですが、今年の9月頃に案の縦覧を行い、その後の11月頃に都計審にて付議、来年1月頃に決定告示という予定となっております。

説明は以上となります。

よろしくお願いいたします。

○議長（西村会長）

報告事項第1号について、説明が終わりました。

質疑のある方は挙手をお願いします。

いかがでしょうか。

では、私の方から。

ここに通路ができるという写真がありましたよね。

駅側のプランはかなり大きく変わるということなのでしょうか。

○街づくり整備課長

写真で見たときに、JR側の建物は外側になるのですが、その内側の店舗があるあたりをくり抜くというかたちです。とらえ方次第ではありますが、さほど建物を大きくいじるというふうには考えておりません。

○議長（西村会長）

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

それでは、質問がないということなので、また付議のところで議論するタイミングがありますので、もし何かあれば次回にお願いしたいと思います。

それでは、次の議題に移りたいと思います。

続きまして、報告事項第2号といたしまして、用途地域の見直し方針の策定について、報告です。担当より説明をお願いします。

○街づくり計画課長

報告事項第2号、用途地域の見直し方針の策定についてご説明します。

こちらは、今回が初めての報告となります。

本日は、スライドでお示しした流れに沿って、見直しの背景や、見直しの考え方などについてご説明いたします。

はじめに、用途地域を見直す背景についてです。

平成4年の都市計画法改正で、用途地域が従来の8用途から12用途に細分化されたことにより、本市では平成8年に11種類の用途地域を指定しました。

その後、工場撤退など土地利用の転換に合わせて、部分的に見直しを行った箇所もありますが、現在まで30年間、概ねその指定状況が維持されております。

また、本市のまちづくりは、平成16年3月に策定した都市計画マスタープランに沿って進めてまいりました。

こちらについては、人口減少や少子高齢化といった社会情勢の変化等を踏まえ、今年3月に改定したところです。

これらを踏まえ、新たな土地利用上の課題に対応していくため、用途地域の見直しを検討することとしております。

こちらは、改定後の都市計画マスタープランにおける土地利用分野の方針です。

そのうち、用途地域の指定に係る内容として、4点掲げております。

1点目が、日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導として、低層住宅地内の主要な道路沿いにおいて、日常生活の利便性に配慮した土地利用を誘導すること。

2点目が、賑わい、活気ある都市拠点の形成として、都市拠点等において、商業、業務、文化機能等の充実を図ること。

3点目が、幹線道路沿道の魅力ある都市空間軸の形成として、都市計画道路沿道において、生活利便性や事業環境の向上等に配慮した都市空間の形成を図ること。

4点目が、産業を支える工業、流通業務地の維持、形成として、他の用途への土地利用転換がなされた工業地において、土地利用状況に応じた用途地域への変更を検討することとなっております。

市ではこれまで、工場跡地の土地利用転換や区画整理など、個別に用途地域を変更してきたところですが、今回は、俯瞰的な視点から見直しを検討することから、まずは、見直

しの考え方を整理する意味で、これら都市計画マスタープランの方針に沿った視点で見直し方針を取りまとめたいと考えております。

次に、見直しの視点ごとの、現状と課題です。

1点目は、本市の市街地を代表する低層住宅地です。

第一種低層住居専用地域は、良好な低層住居の環境を保護する等の目的で、北部市街地の約70パーセントに指定されており、ここでは小規模な店舗なども規制の対象となっております。

一方、北部の市街地では高齢化が進行しており、中部、南部に比べて、高齢化率が高くなっております。

都市計画マスタープラン改定にあたり実施したアンケート調査では、北部において、買い物利便性に対する満足度が低い結果となっております。

そのため、北部の市街地においては、生活利便性の向上が課題となっております。

2点目は、主要な鉄道駅周辺の都市拠点や地域拠点です。

拠点である鉄道駅周辺は、商業地域を中心とした用途地域が指定されており、こうした場所では、商業系の土地利用が増加する傾向が見られますが、マンションに建て替えられ、道路に面した1階部分も住宅となる事例も見受けられます。

また、一部の拠点では、区画整理の実施から期間が経過しており、老朽化が進行し、現在の耐震基準に満たない建物が多くなっている可能性があります。

都市計画マスタープランでも、都市拠点や地域拠点は、商業、業務等の機能の充実を図っていくこととしていることから、市街地の更新と合わせた賑わいの創出が課題となっております。

3点目は、幹線道路の沿道地域です。

本市の都市計画道路は、外環道路や、都市計画道路3・4・18号など、骨格となる道路の整備が進み、現在、整備率は約60パーセントとなっております。

今後は、（仮称）押切・湊橋をはじめとする都県橋の整備など、引き続き、広域的なネットワークの強化が進められているところです。

こうした状況を踏まえ、主要な都市計画道路の沿道活用を見据え、魅力ある沿道空間の形成が課題となっております。

4点目は、工業、流通業務地です。

本市では、臨海部の埋め立て以前から、内陸部において広く工業地が形成され、本市の産業発展を支えてきました。

しかし、近年は工場から流通業務地への転用がみられるほか、工場跡地に住宅が開発されるなど、土地利用転換が進んでいます。

土地利用転換の過渡期においては、住工混在による相互環境の悪化も問題となっております。

これらの経緯を踏まえ、内陸部の工業、流通業務地においては、既存工場の操業は尊重しつつ、住工混在による弊害を解消していくことが課題となっております。

これらの現状や課題を踏まえ、見直しの考え方を整理いたしました。

1点目の低層住宅地における生活利便性の向上については、第一種低層住居専用地域が面的に広がっている市街地の中で、一定の幅員を有する主要な生活道路の沿道地区などにおいて、低層住居の性格は変えない範囲で、小規模な店舗を許容していく考えとしております。

2点目の市街地の更新と賑わいの創出については、都市計画マスタープランで都市拠点や地域拠点とされている鉄道駅周辺地区において、低層部の機能充実など、拠点としてふさわしい土地利用を誘導していく考えとしております。

3点目の都市計画道路沿道の魅力ある都市空間形成については、大規模な店舗などの沿道利用が可能な都市計画道路の沿道地区において、周辺の住宅市街地への影響に配慮しつつ、都市計画道路の持つ利便性を生かした土地利用を誘導する考えとしております。

なお、4点目の工業、流通業務地については、既存不適格建築物が発生しないよう、当面は状況を注視することとしております。

最後に、今後のスケジュールです。

本日ご説明した考え方に沿って、見直し方針案を作成してまいります。

次回、10月～11月頃の審議会と同時期にパブリックコメントを実施し、年内を目途に、見直し方針を策定、公表いたします。

その後、用途地域を見直すべき地域について具体的に整理し、地元との調整を図りつつ、用途の変更手続きに入っていく予定としております。

説明は以上になります。

○議長（西村会長）

報告事項第2号について、説明が終わりました。

この件に関しまして、質疑のある方は挙手をお願いします。

廣田委員、どうぞ。

○廣田委員

スライドの方では、かなりいろんな資料が出されていたと思うですけども、手元にはないので、今後検討していく上で、やはり私たち委員の皆さんにも、資料を提示してい

ただくようお願いをしたいと思います。

○議長（西村会長）

先ほどと同じですね。

これは何か理由があって、このようになっているのですか。

○街づくり計画課長

今回資料が膨大でして、基本的には都市計画決定に関わる図書については、必ず見て審議いただくのでお付けすること、そしてその他は説明の補足資料として付けさせていただいております。

特に今回は、付議事項、諮問事項が非常に多かったため、若干資料を簡素化させていただいたということがございます。

多かったり少なかったり、少しバラバラになってしまっているのですけれども、説明の中で先ほどももっと細かい資料をというご指摘もありましたので、説明資料とスライド資料で、情報量が違っているというところもありましたので、今後は同じレベルのものをお付けする、或いはスライドをそのまま印刷してお付けするというかたちで検討させていただきたいと思います。

申し訳ございません。

○議長（西村会長）

一番簡単なのは、パワーポイントをそのままコピーすれば良いと思うのですね。

やはり説明を受けるときに、それが具体的にどこなのかというと、その数字も見て質問したいと思うのだけれど、それがどこにあるのかわからないし、なおかつ、ないことが多いので、この資料を送られたあと、いろんな形で補足の作業をされたのはよくわかりますけど、なかなか議論しにくいので、ぜひそこをやっていただければと思います。

はい、廣田委員どうぞ。

○廣田委員

4、5枚増えたところであまり影響ないと思いますので、ぜひ次回までに説明された資料については、全委員の方にお配りいただければというふうに考えております。

○街づくり計画課長

かしこまりました。

今回につきましては、先ほどの再開発の方針も同じようなご指摘ありましたので、次回お手元にご用意するということで、あと次回の案件についてもきちんと整理したいと思います。

○議長（西村会長）

お願いします。

いかがでしょうか。

宇於崎委員、どうぞ。

○宇於崎委員

用途地域の見直し方針はよくわかったのですが、場合によっては、区域区分に関しても触っていかなければいけない。

例えば、今日北千葉道路の話が出ていて、その周辺の用途をこれからどうするかと考えるなければいけないと。

そこは今、市街化調整区域になっているので、そこを例えば田園住居地域に見直すというような話も出てきそうだと思うのですが、その区域区分の言及みたいなことは、これから始まっていきますか。

○街づくり計画課長

北千葉道路沿道につきましては、特に農業振興地域のある大町区間というのがまだ大部分未着手、未事業化の区間となっております。今回も都市計画マスタープランでは今後の動向を見据えて検討していくというふうに位置付けさせていただいたのですが、今回の見直しの時間軸の中では、未事業化区間であることと、地元の動きもまだはっきりと出ていないということで、動向注視はしていますけれども、今これからやろうとしている見直しの動きの中では、今回はまだ乗らないと思っております。

考え方については、整理したほうがいいかと思っております。

○議長（西村会長）

今回のタイミングではないという考え方ですね。

ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

はい、後藤委員どうぞ。

○後藤委員

とても大事なところだと思うのですけれども、見直しの考え方というところだけ大まかな考え方をお示しいただいたのですけれども、今後具体的に見直し方針、例えば①であれば第一種低層住居専用地域を変えていくという話かと思えますけれども、現時点でどういう具体的な案を考えているのか、可能な範囲で教えていただけますか。

○街づくり計画課長

個別具体的場所については、これからいろいろ行っていくのですが、例えば第一種低層住居専用地域ですと、50平方メートル以下で、かつ2分の1未満の店舗兼用住宅、要は、昔ながらの駄菓子屋さんや個人商店、庭先でやっている店舗しか許容できず、高齢化でどんどんそういった店がなくなっているということになりますので、例えば小さなコンビニエンスストアのような単独での商業店舗、このあたりを許容できるのが第二種低層住居専用地域となっておりますので、第一種低層住居専用地域につきましては、一部第二種低層住居専用地域にするとか、その他の手法も併用していくなど、そういったところを考えております。

○後藤委員

②、③についてはいかがでしょうか。

○街づくり計画課長

③については、基本的には、都市計画道路沿道は第一種住居地域というのが大部分張りついているのですけれども、例えば、部分的に第二種住居地域が張り付いている路線もございますので、一種から二種に上げて、もう少し大きな店舗を誘導することが可能であれば、そういったところも検討していきたいと思えます。

②の拠点性ですけれども、こちらは駅前で、例えば昔ながらの店舗がなくなって、マンションになってしまうということが非常に多くありまして、単純に用途地域だけ変えれば良いのかというところではなくて、もともと商業地域でもマンションになってしまうところも多々ありますので、そこは例えば地区計画とか、他の手法を交えて、例えば1階に店舗を誘導できるような手法もあれば、そういったものも併用してやっていきたいと思えます。

○後藤委員

ご丁寧にありがとうございます。用途地域だけではないという感じなのですね。

○街づくり計画課長

はい。大もとの背景として、都市マスで顕在化した課題を解決するということですので、用途地域も1つの手法でありますし、用途地域だけでは少し足りないようなところについては、他の都市計画についても併用してできないかということで研究していきたいと思います。

○後藤委員

わかりました。

ありがとうございます。

②は、どのようにやるのかなと思ったので、今の説明で解決しました。

横浜市さんなど、他の自治体でも今こういうことをやっているところがあるので、どういうプロセスでやっているのか、私も勉強しますが研究しながら進めていただくといいかなと思います。

やはり地元にとってもかなりインパクトがあると思うので、プロセスが大事なと思います。

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。

では、私から1点だけ。

①番の生活利便性の向上ということは、おそらく先ほどのような第一種低層住居専用地域のところで、非常に大きな課題だと思いますが、用途地域を少し緩めるということになると、意図としては商業系のものを入れたいということはわかりますけれど、結果的に中層のアパートがずらっと並んでしまうと、お店よりもそういうものになってしまうという可能性もあるので、狙い通りいかないこともあるので、良いことだけではない。その辺の狙いとそれによって引き起こすかもしれない別の傾向もきちんと考えていただいて、用途地域を緩めれば、うまく想定通りにいくというものでもないので、その辺を留意していただければなと思っています。

他、よろしいでしょうか。

それでは、この件に関しましては、またこのあともいろいろな機会について議論をしていきたいと思います。

本日の予定は、以上となっています。

今日は傍聴の方はいらっしゃいませんね。

それでは、最後に事務局よりお願いいたします。

<事務局より>

- ・ 次回審議会の日程について連絡

【午前 11 時 50 分 閉会】