

「平成26年度第3回習志野市都市計画審議会」会議録

1. 会議名

平成26年度第3回習志野市都市計画審議会

2. 開催日時

平成26年10月14日（火）14：00～16：15

3. 開催場所

サンロード津田沼 6階大会議室

4. 出席者氏名

委員 朝倉委員、芦澤委員、飯生委員、宍倉委員、瀬戸川委員、
高橋委員、廣田委員、山本委員、市川委員、佐野委員、
清水委員、杉山委員、中山委員、安部委員、疋田委員

5. 議題

習志野都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

6. 報告事項

習志野都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について

7. 会議録（要約）

事務局：ただ今より、平成26年度第3回都市計画審議会を開催いたします。

山本会長、会議進行よろしく申し上げます。

山本会長：会議を進めます。本日15名の委員全員に出席いただき、

会議の定足数2分の1以上を満たしております。

最初に、会議次第2「会議の公開について」諮ります。

本審議会は、原則公開であります。本日の傍聴希望者はいませんのでこのまま会議を進めます。

それでは、会議次第3の議題、付議案件「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について審議します。

事務局より説明をお願いします。

議題 付議案件「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について

(事務局より資料に基づき説明)

山本会長：質問等お受します。

清水副会長：谷津の生産緑地については、谷津地域は非常に狭い道が多いので公園用地として買取って、防災用の空地として確保してほしいと要望してきましたが、財源が無く買取り出来ないという結論です。

確認ですが、今まで買取り申請があり市として生産緑地を買取ったことはありますか。

事務局：今までに、市が買取った実績はございません。

清水副会長：これは習志野市だけでなく全国共通の問題だと思います。

税収が上がってこない中、農地を買取り、公共施設用地として整備するという本来の主旨が、現実的には出来ないことが今の生産緑地制度の課題だと思います。

生産緑地制度の今後の在り方について、農業社会デザイン研究所の蔦谷さんという方が講演をしている中で「相続税や固定資産税の負担軽減などを含め、都市農地の保全と都市農業の

振興とをワンセットにして、農地を持続的、計画的に維持・保全していくことを考えなければいけない。」とされています。これは重要な意見と感じていますので、当局もこのような課題を受け止め、県や国に規制緩和ですとか税金対策などを要望していただければと思います。

山本会長：ただ今、大変貴重な意見、提言をいただいた訳ですが、これは生産緑地制度の根幹に関わる話だと思えます。

市川委員：今まで生産緑地を変更してどのような建物が建ったのかお聞きしたいです。

山本会長：何らかの傾向があるようでしたら情報提供できますか。

事務局：昨年度は5か所の生産緑地の解除があり、戸建て住宅への土地利用の転換だったと思えます。

市川委員：わかりました。

瀬戸川委員：都市マスタープランに公園をこれからも増やしていきたいと書かれていました。

今後、公園を増やすにあたって具体的な計画があるのかお聞きしたいです。

事務局：都市マスタープランには、公園の適正な配置をしていくと謳っていますが、生産緑地を活用というのは難しい状況であると思えます。

事務局：習志野市レベルの、面積が狭く過密な都市になりますと、まとまった面積を確保するのが難しい実態はあります。

JR 津田沼駅南口で現在、区画整理事業が進展しております。計画的な土地利用ということで2.2haの規模の近隣公園を1つ、街区公園を2つ確保しようということで、開発する際には計画的に公園を配置していくという作業を行っております。既存の市街地の中で実例で申しますと泉町に千葉大学の研究所があった跡地がございます。

1haちょっとの用地でございます。懸案ですが買い取って公園として整備するということがございます。

規模の小さな公園になりますと、開発事業者が開発事業を行う時には開発指導要綱で、これだけの規模の開発をする際にはこれだけの規模の公園を確保し市に無償で提供をするという取り決めがございます。実際に戸建住宅の開発を行った際に、面積規模は小さいですが公園を確保していただいているということは市内各所がございます。

広範囲の開発事業が行われる際は計画的な土地利用の中で、公園を確保するというのが現在までの状況です。

瀬戸川委員：わかりました。

山本会長：質問がなければ採決に移ります。

付議案件「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について、原案どおり決することについて賛成の方の挙手を求めます。

《 全員挙手 》

全員賛成であります。

よって付議案件「習志野都市計画生産緑地地区の変更」は原案どおり決することとします。

山本会長：会議次第4 報告事項「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について」に移ります。

事務局より説明をお願いします。

報告事項 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について

(事務局より資料に基づき説明)

山本会長：ただ今の説明に関しまして、意見、質問をお受けします。

私から、5ページの「①おおむねの人口」で平成22年と平成37年の数字が出ていますが、先程平成22年は国勢調査人口という説明だったと思います。

人口をカウントする時に、国勢調査人口と住民基本台帳人口があります。習志野市の場合は大学が複数あることから、学生の中には住民票を移していないケースもあろうかと思えます。

国勢調査人口と住民基本台帳人口の乖離はあるのでしょうか。

事務局：住民基本台帳人口でいきますと、9月末現在では16万6千か7千の間の数字であったかと思えます。

これと常住人口、国勢調査で現れる数字と大体どれくらいの差か最近の状況で申し上げますと、2千数百人くらい常住人口の方が多くなっております。

大体3千人弱くらいの方が住民基本台帳を置かずに習志野市

で生活しているという状況です。

山本会長：他に質問等いかがでしょうか。

疋田委員：目次の「3. 主要な都市計画の決定の方針」「2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針」は「②」までとなっているが「③」として「その他の都市施設の都市計画の決定方針」という項目あるという説明があったと思います。現在、火葬場を含む斎場を検討されているということから、火葬場等は市町村決定になり、整開保は知事決定ですので必要とする施設ならば、整開保も変更して市の都市計画に及ぶことになろうかと思しますので、斎場について必要施設ということであるなら、入れておく必要があると思います。先程の説明で、今後の中で追加という話をされていましたが、いつ頃そういう話が現れるのかお尋ねします。

事務局：これはかなり長期にわたっての経過があり、現在四市で火葬場を営んでおります。

その四市は船橋市、鎌ヶ谷市、八千代市、習志野市です。

船橋市の馬込斎場で運営をしているところですが、馬込斎場は平成31年の冬頃になると炉の許容量がいっぱいになってしまうという状況になるようで以前から第2斎場を建設しなければいけないという課題認識で作業を行っておりました。

その当時は八千代市が自ら名乗りを上げ第2斎場を八千代市に建設するという事で建設できる一歩手前までできましたが、

建設予定地に絶滅危惧種の生物の営巣が確認されたということで話が振り出しに戻ってしまいました。

四市の中で船橋市はすでに馬込に斎場を所在しています。

八千代市は話が頓挫してしまった。鎌ヶ谷市も火葬場を整備するのは難しいということで、四市複合事務組合で習志野市において火葬場用地を確保してほしいといった決議がなされ、四市複合事務組合の管理者より習志野市長に対し正式に要請があったという流れでございます。

足田委員の指摘はそのとおりでございます。

我々も整備開発及び保全の方針に何らかの形で謳いこんでおきませんと具体的な作業が出来ないことも十分認識しており、年度内には整備開発及び保全の方針に位置づけていく考えでございます。

足田委員：わかりました。

芦澤委員：6ページの表に関してですが、②産業の規模の中の生産規模で卸小売販売額が平成22年から平成37年に向けて1割以上の増加を想定しているという点と、就業構造の中で第一次産業と第三次産業は殆ど現状と変わっていませんが、第二次産業については就業人数が4割近い増加を見込んでいるということですが、その根拠があれば教えていただきたい。

事務局：就業構造の人口は、平成22年に実施しております都市計画基礎調査をベースに推計をしております。

芦澤委員：22年はわかりませんが、どうして今後増加するのか。

人口はほとんど変わらないという表がありますが。

山本会長：都市計画基礎調査は5年に1回行われます。ということは平成22年の前の、平成17年の時点での第二次産業人口はもっと少なかった。それをそのままトレンドを反映したということでしょうか。

事務局：この数字は県で推計した数字になります。都市計画基礎調査は概ね5年ピッチで、土地利用の動向であるとか人口動態など、様々な角度から都市の利用実態を出している調査です。そういった土地利用の状況なども踏まえ平成17年などの経過を加味して平成37年の数字を出しているということになります。

山本会長：随分伸びているというのはありますので、次回の審議会までに調べて報告していただくことでよろしいでしょうか。

事務局：先程の説明のとおり県の推計ですので、その辺を確認した上で次回の審議会で報告させていただきたいと思います。

山本会長：よろしくお願ひします。他にございますか。

安部委員：10ページのカ.都市の防災及び減災に関する方針の中のキ.低炭素都市づくりに関する方針がありますが、私も最近までは絶対やるべきだと思っていたのですが、電力会社それぞれみんな、生産された電力は一定的な供給が受けられないから買いません、あるいは利用する価値がないですという

言い方をしている訳です。

この方針の中に「再生可能エネルギーの導入や、電力の有効活用」と謳っているのですが、どんな意図でお書きになっているのでしょうか。

電力を売ってというようなことをお考えなら、削除していただきたいと思います。

山本会長：最近のエネルギー事情は、非常に流動的な側面があるという認識での質問と思います。

事務局：この部分は「公共施設の改築や大規模改修に際しては」とあり、今後公共施設の再生あるいは新庁舎の建設という時に再生可能エネルギー、太陽光発電とかを活用して施設の電力あるいはそこで余ったものは売却というようなことを想定しての記述であります。

今後は電力会社との協議もありますので、具体的なことは協議で決まってくると考えております。

安部委員：是非そうしてください。

山本会長：他にございますか。

私からですが、目次の3. 主要な都市計画の決定の方針 1)

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 ⑤市街化調整区域の土地利用の方針に農地の利用のことがあります。

更に4) ②主要な緑地の配置の方針にも市街化区域での農地のことが書かれております。

習志野市の農地は東京の近郊農地ということで非常に特徴のある農地だと思います。

習志野の農地を今後の農業のIT化、更には大手スーパー流通の安定化、食の安全性といったものの中できちんと位置づけられるような、支援の仕組みを都市整備部だけではなく市部局横断的に考えて都市計画に反映していただきたいと思っています。

これは、一委員として市当局への要望ということで、よろしくお願いいたします。

市川委員：農地を変更すると賃貸は出来ないということで、もし賃貸が出来たら需要が多い貸農園などが出来るということ。やはり緑地を守るということで貸すことが出来るような要望を県にしてほしいと思います。

足田委員：市へのお願いですが、今日の話に絡めまして生産緑地、市街化区域農地の行く末という問題で市内の農業経営者の平均年齢、後継者はどのくらいいるのか、あるいは農業法人で農地を活用する例が市内であるのかどうか。

習志野市の場合、都市計画道路の問題それから市内に途中で止まっている市単道路が相当あります。

都市計画道路と市単道路のネットワークは上手く考えられているのか。道路の計画、公園緑地の計画、更に谷津、大久保、鷺沼の過密な住宅地、中には空家もある訳です。

こういう密集している住宅地の再整備、先程の道路のネットワークの問題、公園の問題、この計画を突き合わせたところに生産緑地が農地から転換されていく問題がリンクして計画として一つの構想というものが出来ないのかということ、検討していただければと思います。

事務局：農業の実態ですが、本年度からスタートした市全体の基本構想の一つ前の、平成13年度からスタートした基本構想がございます。

これを策定する時に農家の実態がどうなのか農政担当が実施したアンケートの結果を参考にさせていただきました。

その結果、平成12年度までは市街化調整区域の農地は保全を基調とするという考え方を堅持してきましたが、一つ前の基本構想に一部において開発を容認するという明解な方針を打ち出しました。「開発すべき農地と保全すべき農地に区分し」という表現をして、市街化調整区域の農地の開発という概念を入れてきたというところがあります。

この理由は、調査をしたのが平成8年頃だと思いますけど、農家の実態を調査した時にすでに平均年齢が50代、60代になっていたのではないかと思います。

尚かつ、後継者がもう殆どいないという実態がありました。

その一つの結果がJR津田沼駅南口における区画整理事業、農家を営んでいた方達が自ら区画整理をやろうと動き出した

バックグラウンドであったと私共は認識しております。

平均年齢が高くなり、尚かつ後継者が居ないという傾向は、推測ですが当時より更に進んでいるのではないかと考えております。

それから道路のネットワークの問題ですが、現在都市計画道路の整備を優先して、市の単独道路の整備というのはストップしている実情があります。また、市の単独道路の計画自体がかなり古く都市計画道路と上手くリンクするのかがということがあります。

今回策定中であります都市マスタープランでは、都市計画道路や市の単独道路は従前の計画をもう一度見直して本当に整備するのかもしれないのかについて再度考え直してみようという方向性を打出す予定でございます。

空家についてですが、空家問題は全国的な課題になっており、すでに条例を持っている自治体も数多く存在します。

習志野市内での空家率も1割を超えているという数字もありますが、習志野の場合は非常に集合住宅の割合が多いということで、戸建住宅が空家になったまま放置され危険な状態にあるというケースは、まだ私共には届いておりません。

まだ行政としてすぐに条例を制定して対応を迫られるという緊急性という点ではまだ今一步ですが、いずれ課題になるであろうという認識は持っております。

先程、疋田委員の意見は単発の問題ではなく、それらを加味し最終的に農地、あるいは農地の転換の問題が浮かび上がってくるのではないかというお話と思います。

農地は習志野市の実態を見ますとどんどん減少しております。これを上手くブレーキをかけて農業を一大産業に育て上げるということが出来れば良いのですが、そこまで踏み切れていないのもまた実態です。

農地に関し意見をいただきましたので、持ち帰り表記の仕方も含め勉強し直させていただければと思います。

山本会長：ぜひ前向きに検討していただきたいと思っております。

次に会議次第5、その他に移ります。

その他として事務局なにかございますか。

その他 第2回都市計画審議会での質問2点（下水道の普及率等と高度地区に関する取組み）について

（事務局より資料に基づき回答）

山本会長：意見等ございましたらお願いします。

疋田委員：下水道の普及率ですが、100%になる見通しはどのくらいの年次で考えているのか、教えていただきたいと思っております。

事務局：下水道の整備計画で、高瀬処理区は平成27年度中に100%、印旛処理区は平成29年度、津田沼処理区は平成36年度に100%ということで、最終的に市内全域下水道が使えるようになるのは平成36年度という見通しを立てております。

山本会長：他にいかがでしょうか。

宍倉委員：高度地区についてですが、これは高さだけではなく景観との絡みもあります。これから進めていく景観条例等に高度地区も併せて検討し進めなくてはならないと思います。

山本会長：今の要望に対して私から関連ですが、高度地区の設定の主旨は、1つ目は居住環境を守る目的、2つ目は景観に努めるというのがあります。商業系の場合には高さを高く誘導するという設定もあります。

習志野市全域を見ますと、住居系だけでなく商業系もある。場所に応じて高度地区の規制を、きめ細かくかけることによって財産権を侵害するのではなく土地の付加価値が高まるという発想もあると思いますのでお考えいただきたい。

他にいかがでしょうか。

無いようですので終わりにさせていただきます。

《事務局から次回開催の都市計画審議会の日程について》

山本会長：本日の会議は全て終了いたしました。

これで閉会させていただきます。

7. 所管課名

都市整備部 都市計画課

電話番号 047-451-1151 (内線) 273