

## 「平成27年度第1回習志野市都市計画審議会」会議録

### 1. 会議名

平成27年度第1回習志野市都市計画審議会

### 2. 開催日時

平成27年7月22日(水)14:00~16:30

### 3. 開催場所

仮庁舎 4階委員会室

### 4. 出席者氏名

委員 飯生(良)委員、宍倉委員、瀬戸川委員、高橋委員、廣田委員、  
山本委員、飯生(喜)委員、木村委員、佐々木委員、関根委員、  
布施委員、安部委員、疋田委員

### 5. 議題

- (1) 副会長の選出
- (2) 習志野都市計画用途地域の変更(付議)
- (3) 習志野都市計画高度地区の変更(付議)
- (4) 習志野都市計画地区計画の変更(付議)

### 6. 報告事項

- (1) 習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全に関する方針について
- (2) 四市第2斎場について

### 7. 会議録(要約)

福島部長:只今から平成27年度第1回習志野市都市計画審議会を開催させていただきます。山本会長、よろしく申し上げます。

山本会長:それでは、会議を進めさせていただきます。まず、定足数の確認ですが、本委員会15名中現在13名の出席をいただいております。定足数が定員の半数以上ということをご報告申し上げます。また市議会からの委員さんが5名全員交代されましたので報告します。

続きまして、議事録の署名委員の指名です。本日は飯生良委員さんと瀬戸川委員さんをお願いします。

それでは会議次第の2、会議の公開についてですが、本日は傍聴希望の方はおいでになりませんので、特に承認を得る必要がないものと考えます。引き続きまして会議の配布資料の確認をお願いします。

議題(1) 副会長の選出

(会長の指名により副会長に布施委員を選出)

山本会長: それでは議題の(2)に移ります。議題(2)、習志野都市計画用途地域の変更、そして(3)、(4)ですが、習志野市都市計画高度地区の変更、同じく習志野都市計画地区計画の決定、これらは付議案件です。

まず、(2)、(3)、(4)について、谷津小学校に関連した都市計画の案件ですので一括して説明をしていただいて、その後、質問等をお受けしたいと思います。そういった形で進めてよろしいか意見を伺います。

一 同: 異議なし。

議題(2) 習志野都市計画用途地域の変更

議題(3) 習志野都市計画高度地区の変更

議題(4) 習志野都市計画地区計画の決定

(事務局より資料に基づき説明)

山本会長: 質問等ありましたらお受けします。

穴倉委員: B 地区については高さ制限があり、形態意匠については制約がないが、第1種低層住居専用地域と合わせたということでしょうか。

事務局: はい、そのとおりです。

穴倉委員: その場合、これから市としての景観条例等を進めるにあたって、その辺の配慮をどのように考えているのでしょうか。

事務局: 地権者に現行の都市計画の制限ということで理解をいただいている中で、形態意匠につきましては今回、その制限は定めていないということです。

佐々木委員: 今回付議された案件について、事前説明は周辺地域のどの位の範囲で行ったのでしょうか。

事務局: 平成26年12月に谷津小学校の敷地周囲約50メートルの範囲に居住する方々を対象に、説明会を開催しています。12月17日、午前と午後の2回開催し、8名の出席をいただいています。

佐々木委員: その範囲というのは、都市計画法に記載してある範囲なののでしょうか。

事務局: 都市計画では、説明範囲は具体的に定められたものはございません。建

建築物を建築するにあたり、特定建築行為という条例で対象範囲を 50 メートルと定めていますので、それを参考としています。

佐々木委員：地区計画において、壁面の位置を道路面及び隣地境界から 2 メートル以上という縛りを設けた理由はあるのでしょうか。

事務局：周辺の戸建て住宅の地域の環境にも配慮して日照や通風、緑地の空間等を確保するという観点から、壁面線を 2 メートルで設定しています。

佐々木委員：高い建物が建つ用途地区であれば分かるのですが、これは住居地域ですよ。縛りをかけ過ぎているのかと思ったのですが、通常であればこんなにかけてしまうものなのですか。

事務局：今回、壁面の位置の制限は、A 地区、小学校、幼稚園の公共施設用地のみ制限をしており、教育環境施設の整備という観点から制限を設けていますので戸建ての住宅地という話が仮に将来あった場合は、当然ながらこの地区計画については見直しするというのが前提になるかと思えます。

佐々木委員：ではその時に見直しをして地区計画を変更することは可能であるということですか。

疋田委員：今回は用途地域を変更し、それに基づく土地利用を更に環境を良くするというので、地区計画をかけると思うのです。土地利用の転換が将来あれば、改めてその時点で土地利用を考えればいいと思いますので、壁面線制限を設けるのは良いことだと思います。

穴倉委員：既存の住宅地につきましては壁面線の縛りは特にはないですか？

事務局：はい、ございません。

穴倉委員：今回こういう高い建物ができるような地区計画関連、用途地域の変更ということで、これに伴って壁面線も後退させるという両方セットで考えたものだと思います。これから地区の利用形態が変わってくれば、当然その辺は審議会等で審議しなければいけない案件ではないかと思えます。

山本会長：よろしいですか。それでは採決に移りたいと思います。本付議案件 3 件ですが内容的に相互に密接に関連しておりますので一括して採決ということにさせていただきたいと思います。よろしいですか。

一 同：異議なし

山本会長：それでは、付議案件の習志野都市計画用途地域の変更、同じく習志野都市計画高度地区の変更及び習志野都市計画地区計画の決定について、原案のとおり議決することについて賛成の方、挙手をお願いします。

一 同:全員挙手

山本会長:全員賛成ということで、本付議案件、習志野都市計画3件につきましては、原案のとおり議決することとします。

続きまして報告事項の①、習志野都市計画、都市計画区域の整備開発保全に関する方針について、事務局から説明をお願いします。

#### 報告事項(1) 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

(事務局より資料に基づき説明)

山本会長:今の説明に対して質問、意見等ありましたらお願いします。

廣田委員:新津田沼駅南口周辺の低未利用地というのは、具体的にどのような所を指しているのでしょうか。

事務局:新津田沼駅南口についてはイトーヨーカドー等の駐車場ということで土地利用がなされております。そこについて低未利用地という扱いです。

廣田委員:現駐車場のことですか。分かりました。

木村委員:都市計画の見直しのスケジュールですが、案の概要の縦覧があって、その後公聴会というスケジュールですけれども、開かれなかった理由を詳しく説明いただけますでしょうか。

事務局:6月2日から16日にかけて、案の概要の縦覧を開催し、その中で公聴会に向けた公述の申し出を受け付けしました。結果として、縦覧者がゼロで公述の申し出も無かったことから公聴会は中止となりました。

木村委員:この案の概要の縦覧は、どういう手法で市民の方にお知らせしているのでしょうか。

事務局:市の広報誌、ホームページ、また市の掲示板、そういう媒体を使いながら、都市計画課の窓口で縦覧という形式で行いました。

疋田委員:もう50年も前ですが、県事業で土地区画整理をやった区域に含まれていると思いますが、50年もあの状態である訳ですから、もう少し高度利用が図れるように、まちづくりの協議会のようなものを作られて、是非、駅前にふさわしい高度利用が図れるようなことを市の方をお願いしたいと思います。

山本会長:大変貴重な提言をありがとうございました。

佐々木委員:主要な緑地の確保目標という所で、ヘクタールが書いていない理由というのは何かあるのでしょうか。

事務局:これは県下統一の対応になりますので、理由については私どもも細かくは

承知しておりません。

佐々木委員:確保目標というところで数値が入っていないというのは、いかがなものかとは思いますが、県下統一なら仕方ないとは思いますが。

それから、平成19年から今年まで結構年数が経過しているのですが、中身が変わっていないような気がするのです。これはもう目標達成したと考えてよろしいのでしょうか。

山本会長:公園緑地の目標の達成について、何か資料がありますか。

事務局:これまでこの都市計画については、中長期的な視点を持つということで、概ね20年ぐらい先を見て計画を作っています。ここに記述されている主要な緑地の確保水準については概ね10年以内に整備する施設ということで、記述してあります。

しかしながら近年の財政状況であるとか、また用地確保が困難ということもございまして、実際なかなか進んでいないというのが現状です。

佐々木委員:ありがとうございます。

瀬戸川委員:空き家の部分で、“適正な管理などを促すなどし”と書いてありますけれども、例えばこれ特定空き家になってしまうと行政代執行も出来るような記述になっていると思います。何となくこの書き方がすごく緩い感じがするのですけれども、この辺はそれを見据えて、あえて緩い表現にしているのかお聞きしたいです。

事務局:習志野市においても、空き家の条例化については検討したものの、条例化しないことになりました。この辺りの記述については、多少トーンを落としたような形で記述したというのが実際のところですよ。

福島部長:若干補足しますが、只今、条例化しないと申し上げたのは、既に法律が整備をされた中で法律に基づく対応で全国の自治体が先進的に取り組んでいたものが全て網羅できたということで、改めて習志野市が独自の条例を制定する必要はなからうということで、制定をしないということです。

宍倉委員:「建物の不燃化の促進や道路・公園等の都市基盤施設の整備を進める」とありますが、習志野市の場合、狭あい道路について、どのように考えているのかお伺いしたいのですが。市によって狭あい道路対策というのは既に対策を進めている所はあります。習志野の場合は地区によって集中してこういう問題があった訳で、それに対する考え方もやはり盛り込んでおいた方が良くと思います。

山本会長:今日のこの報告事項はこの審議会で結論を出すということではありませんので、今の発言を事務局で検討いただき、習志野市の実状に応じて書いていただきたいと思います。

事務局:狭あい道路関係ですが、先程、質問があったように防災という面では重要な観点かと思えます。“都市の防災及び減災に関する方針”ということで、交通機能だけではなくて、延焼を防止するという意味合いで都市計画道路の整備をしていくという今までの観点が示されている部分があります。

山本会長:この件につきましては、各委員さんから事務局にいろいろ意見を出していただくという形にさせていただきたいと思えます。

次に報告事項の②「四市第2斎場について」に移ります。今回は第2斎場建設に関連する担当課職員に資料の説明等をしていただきます。

## 報告事項② 四市第2斎場について

(担当課:社会福祉課より資料に基づき説明)

山本会長:それでは、質問等お受けしたいと思えます。

安部委員:県の都市計画の見直しと関連したお話で、基本方針として“快適な生活環境と美しい地域環境の維持・形成、都市機能の向上のため、火葬場の適正配置に努める”と書かれているわけです。基本計画の土地利用計画では、外周に緑地を張り巡らせて大変美しい周辺にはなっていますが、基本方針で謳っている内容がどんなふうに具体的になっているのかというのが、不明確なので説明していただければと思えます。

山本会長:整理開発保全の方針の記述、コンセプトが、この基本計画の土地利用計画に具体的にどう反映されているのだろう、という質問だと思います。この辺りにつきましては、いかがでしょうか。

担当課:今後、基本設計や実施設計をされていく中で若干変更等もあります。今いただいた御意見は組合に伝えて、それが実現出来るような設計をしていただきたいと思います。

山本会長:確認ですが、ハミングロードは土地利用計画図で幅員が東側からずっと広いハミングロードがきて、そこまできて急に狭くなるというように読めるのですが、これは幅員が狭くなっているのですか。

担当課:元々、習志野市がハミングロードを造る面積を除外して斎場用地となっておりますので、ハミングロードを優先して組合に提供する予定です。

突端の事業所でハミングロードの整備がされております。これと同じような幅員で整備されるような状況です。

足田委員：今後は都市計画に至る各論になると思います。その各論が、今出ているような話を含めてどこまでこの審議会が立ち入れるのか。実際これから個別の立地条件について審議会としてどの辺を議論する必要があるのか、都市計画決定の時期を事務局の方にお示しいただければと思います。

山本会長：今後のスケジュール等に関しては、基本計画に想定事業スケジュールが掲載されております。平成27年7月から都市計画決定手続きが始まって、来年度の上半期で手続きを終了するようになっております。このほぼ1年間をどのような形で都市計画審議会が関わっていけるのかといったことを事務局から説明いただければと思います。

福島部長：先程の安部委員さんの質問に対しまして、お答えしておきたいと思っております。県の整備、開発及び保全の方針の記述に“適正配置に努める”とあります。この基本方針で述べていることは、火葬場の配置について全市的な視点でどういう考え方で臨むのかというものを述べたということであり、習志野市全体にとって快適な生活環境を脅かさない、美しい地域環境の維持形成を阻害しない、都市機能を少しでも向上させる、そういった観点で火葬場を配置して行きましょうという考え方を示したものです。従いまして、基本計画書の平面図と全くストレートに結びついているということではありません。ピンポイントの平面図を表現した言葉が、この県の整備開発保全の方針の表現ではないのだということだけは理解いただきたいと思います。また、これに沿いまして後日回答をきちんと整理して、この審議会の場等でお返しをしたいと考えています。

山本会長：今日7月22日から来年の上半期までの間で、都市計画審議会がどう関わっていくのか、どこまでを議論するのかといったようなことも、早めに整理していただいて、この審議会がもう少し積極的、創造的な参画があっても良いのではないかという気がしますので、早めに本審議会の役割というものもお示しいただければと思います。

足田委員：私がお聞きしたのは、都市計画決定手続きと同じスタートに火葬炉実施と詳細設計が始まっているということは、詳細設計に入ったら今の議論は出来ない訳です。都市計画決定の手続きは位置を決めて、中の整備する絵は参考です。中身の絵は拘束力が無いですが、区域については位置を決

めなければなりません。その全体の位置決めをしなければ、この発注が出来ないだろうと思うのです。31年度から供用を開始されるというならば、都市計画決定を急ぐべきだろうと思うのです。基本計画を元にやってしまいましたとなると、後付けの都市計画審議会になると思ったので質問させていただきました。

山本会長：火葬場の実施詳細設計はプロポーザル方式の予定と書いてあります。ということは、計画条件というものは、発注者側がきちんと整理しておかなければならないということです。計画条件、発注条件というものに対して、本審議会もある程度関わっていかねばいけないのではないかという気がする訳です。そのためには、この想定事業スケジュールを次回の審議会までに整理しておいていただきたいと思います。

穴倉委員：先程、ハミングロードの確認がありました。道路からかなり入った所が用地ということで区画されています。その分ハミングロードが足りないという形になっています。この用地設定の仕方が納得いかないのですが。

廣田委員：今日報告になっていますけども、これはこの敷地について、この審議会でも審議出来るのでしょうか。要は、今日はそういう位置付けになっていないと思うのです。これから今後この用地について審議する機会があるのでしょうか。

山本会長：仮称第2斎場基本計画が本審議会に対してどういう位置付けにあるのか、スタートラインとして議論を始めなさいということでは恐らくないのではないかという気もするのです。

福島部長：今日報告事項とさせていただきましたのは、この場で第2斎場に関する実質審議をしていただくということでの提案ではございません。今後の実質的な審議に関しては、本年度の11月の審議会でも審議をしていただき、28年度にも更に2回程、審議をいただきます。実質3回この都市計画審議会において審議していただく中で、最終的な都市計画決定の変更というところに持って参りたいという想定でございます。

疋田委員：そうすると、実際に市長が諮問するのは来年の10月ですか。ということは、位置も決まっていないのに詳細設計を四市組合が発注してしまうのですね。お急ぎになるならば、もっと前倒しで集中議論しないと間に合わないのではないかと思います。

山本会長：今の疋田委員さんの発言に関しては、私も同様に、まずはこのように考え



ましたという段階のスケジュール表なのかな、という気がします。

福島部長：現状のお話を申し上げますと、先程、説明申し上げた県の整備開発保全の方針が、策定過程にあり、27年度末に完成の予定です。県の見解では、この整備開発保全の方針が改定出来るまでの間、新たな都市計画決定を打つ作業は控えていただきたいといった指示が来ています。従いまして、27年度のうちに習志野市の都市計画審議会に対して市長から正式な諮問をするということは難しいと思います。市長からの諮問のタイミングに関しては、スケジュール等整合させながら、検討していきたいと思っています。次回の審議会できちんと説明が出来るようにしたいと思います。

疋田委員：県と調整して、後ろが決まっている話ですから、事務組合の方はどんどん作業をされてしまう。この表で行こうとするならば、もう一度県に話をして手続きを進められたらいかがかと思います。

廣田委員：私は逆だと思っていまして、都市計画決定が出来ないのであれば、内部調整でこの発注時期をずらさなければいけないというのが常識的な手順だと思います。ですから、その辺の調整は内部でやっていただかなければいけないことではないかと考えます。

瀬戸川委員：確認したいのですが、これはもしかして、事務組合だけで決めていて、都市計画審議会に何か意見を述べられるような権限はないのでしょうか。要は、報告をしておけば良いというような感じなのでしょうか。そうであれば、ここで報告だけ受け取って、意見を述べるのは違うのかなと思ったのです。その確認をお願いします。

山本会長：斎場の位置、規模については都市計画決定が必要ですから、この審議会が関わらなくてはいけないのです。

瀬戸川委員：そうですね。もしかして権限がないのかと、私が勘違いしているだけなのかと思いました。なぜ報告なのかがよく分からないのです。

廣田委員：今日は報告であって審議の時期が11月ということであれば、このスケジュールどおりにいかないという確認をしまして、その内部調整をそこでしていただかなければ間に合わないということを議事録に残していただければ、それで良いのではないかと思います。

疋田委員：審議であるならば、正式に諮問されなければ審議に入れられない訳ですから、実質審議の状態になるには早く市長がこの審議会に諮問すれば良いのです。今、おっしゃるようにスケジュールの調整がうまくついていないのか、そ

の辺を整理してもらってください。

山本会長：色々意見、要望、あるいはお答えもあろうかと思いますが、このスケジュール表の改訂版を皆さん御要望だと思っております。もう少し都市計画審議会との関わり合いが明らかになるようなスケジュール表を次回、お示しいただくということが良いのではないかと思います

福島部長：四市の基本計画書はあくまで四市複合事務組合としてこうしたいという希望を表現したものと今のところ受けとめています。実際の事務が全くこのとおりに進められる、あるいは施設計画につきましても、この基本計画図にあるような形で進むのかというのは、またこれは別問題であろうと思っています。もう一回都市計画審議会を所管しています都市整備部と、行政の窓口となっています保健福祉部、それから事業の主体であります四市複合事務組合、さらには千葉県、この辺の4者できちんとスケジュールも含め、詳細を詰めた上で次回の審議会の中でお示し出来るように準備をしておきたいと思っています。

山本会長：そのように、よろしく願います。それでは、報告事項の2番はこの辺で終了ということにさせていただきます。事務局から何かございますか。

多田課長：本日は長時間御審議いただき、ありがとうございました。今後の審議会の開催予定について御案内をさせていただきます。本年度の当審議会は、今回を含めまして計3回を予定しております。

山本会長：何か御質問等がありますか。

それでは、本日の議事次第を全て終了いたしましたので、平成27年度第1回の都市計画審議会を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

## 5. 所管課名

都市整備部 都市計画課

電話番号 047-451-1151(内線)273