

鷺沼地区に係る都市計画に関する説明会

開催日時：令和5年11月19日（日）午前10時～、午後1時～

開催場所：習志野市役所3階大会議室

出席人数：合計53名

『いただいた主なご意見・ご要望とその対応等』

※ 説明会当日のご意見やご要望などについて、施行者である鷺沼土地区画整理組合への確認や、担当部署への聞き取り等を行い、わかりやすく説明・解説・公開することを目的に作成しています。

※ 当日のやり取りを記録したものではありません。

番号	ご意見・ご要望等	対応等
1	住まいが土地区画整理事業の区域に隣接している。建物の高さへの配慮など、今の生活環境を守れるようにしてほしい。(同種のご意見3件)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の沿道については、沿道に適した用途地域を指定することが用途地域指定基準として定められており、現在の都市計画案は基準を適用した案としています。 都市計画案の策定にあたっては、既存の周辺地域の用途地域等と整合を図ることや連続性を考慮する必要があります。 また、習志野市の事業として、既存住宅に隣接して緩衝帯となるような公園等を新たに設置する考えはありません。 いただいたご意見につきましては、土地区画整理組合へお伝えするとともに、都市計画の案の協議を進める中で検討してまいります。
2	用途地域は、高層利用を想定した用途の隣りに中高層、その隣りは低層と段階を踏んで指定するべきではないのか。今回の案は段階的ではない場所がある。	<ul style="list-style-type: none"> 今回の用途地域の案は、土地区画整理事業の区域において、高層の土地利用を図るべき街区や商業としての土地利用を図るべき街区、都市計画道路の沿道など、土地利用に応じた用途地域を案として指定しています。また、その他の街区は低層の土地利用が望ましいと考える街区に低層住居専用の用途を指定する案とし、残りの街区は周辺の既定の用途地域の連続性や整合を図るため、中高層住宅の用途地域を指定する案としています。
3	幼稚園・保育園は、土地区画整理事業の区域で計画しているのか。	<ul style="list-style-type: none"> 幼稚園の対応は、現在、市内での教育需要は減少を続けている状況であり、また、市内の多くの私立幼稚園、私立こども園では、通園バスを市内全域に運行している状況であることから、当該地区での需要については市内既存幼稚園、こども園で対応可能と現時点では考えています。 保育園については、当該地区の就学前人口と保育需要を推計して、必要な保育施設の規模と設置時期等の検討を行い、その結果に応じて新たな施設整備を組合や開発事業者に対し要請を行うなど適切に対応してまいります。 しかしながら、市内の保育需要については、当面高い水準で推移す

		<p>るものの、長期的には未就学人口の減少に伴って徐々に減少が始まっていくことが推察されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> そのため、検討にあたっては、周辺の既存保育施設の今後の入所状況なども予測し、その活用を最大限図りながら、適切な規模としていく必要があると考えています。
4	<p>鷺沼小学校について、通学方法、建築スケジュール、マンション等居住開始と開校とタイミングなどを知りたい。 (同種のご意見2件)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業区域内に新たに開校する鷺沼小学校への通学は、現在と同様に徒歩となります。鷺沼小学校の学区の変更につきましては、現在検討を行っておりません。 安全に通学ができるよう、土地区画整理事業にあわせて歩道の整備などを行っていく予定です。 土地区画整理組合からは、都市計画道路の開通、商業施設の開業、マンションへの入居がされる「まちびらき」について令和11年3月頃を目指していると伺っており、その時期に併せて新たな鷺沼小学校の完成を予定しています。 鷺沼小学校については、令和5年度 基本計画策定、令和6年度から8年度で基本設計、実施設計、工事着手まで、令和9年度から10年度で工事竣工を予定しています。 予定は前後することもあります。 新しい学校の敷地は今の敷地(約1.3万㎡)の約1.5倍の約2万㎡となるため、多くの児童が通われても十分に対応できる敷地規模となります。(袖ヶ浦東・西小と同程度)
5	<p>土地区画整理事業区域内の雨水排水の経路を説明してほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の区域の東側は分流区域となっており、雨水排水は現在整備中の鷺沼放流幹線に国道14号付近で接続する計画となっています。 土地区画整理事業の区域の西側の一部は合流区域となっており、既設管へ接続する計画となっています。
6	<p>鷺沼東跨線橋の補修工事後は、車は通す考えなのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鷺沼東跨線橋は、補修工事が必要な状況であり、安全上の判断から現在は車両の通行を禁止しております。 補修工事完了後の車両通行の可否については、構造的には車両の通行が可能となりますが、地域の方々や学校、警察等の意見を伺いながら検討していきたいと考えております。 (説明会においては、補修工事完了後も車両は通さない方向で検討していくとお答えしましたが、上記の通りご意見を伺っていくことを考えておりますので、ご承知おきください。)
7	<p>組合のホームページは開設されるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理組合においてホームページを立ち上げる予定であり、準備に入っているとのことです。 段階的な作成になってしまうと伺っておりますが、市から組合に対しまして、情報の発信に努めるよう、促進してまいります。

8	市民の要望が市から組合に対して、どのように伝えられ、どのように検討され、どのような結果になったのか知ることができない。情報の公開を要望。(同種のご意見2件)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 習志野市ホームページの土地区画整理事業のページにおいて、情報の発信をしていきます。(当該情報)
9	交番を新設する考えはあるのか。千葉市との境に位置していることから、警察や消防にたらい回しにならないようにしてもらいたい。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業の区域において交番を新設する予定はありません。 ・ 習志野警察や消防へ市民からの意見としてお伝えしてまいります。
10	奏の杜のように住居表示を変更する考えはあるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 習志野市が住居表示を変更したいという考えはありません。 ・ 地権者や自治組織からの要望や議会のご意見などをお受けした場合には、検討していくことになると思います。
11	奏の杜のように無電柱化のまちづくりを行うのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業の施行区域内については、奏の杜地区と同様に無電柱化を図り、電線類地中化による整備が土地区画整理組合により計画されています。 ・ 土地区画整理事業施行地区との境の無電柱化については、現時点では決まっていません。 ・ 今後、市と電線事業者で協議を行い検討していきます。
12	土地区画整理事業に対する国・県・市からの補助金等は、どのくらい支出されるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政(国・県・市)から本事業に対する補助金については、本来行政が整備すべき都市計画道路の整備費相当額の範囲内で負担することとしています。 ・ また、公園の土地区画整理事業による配置については、施行地区内の将来人口一人当たり3平方メートル以上、かつ、施行地区の面積の3%以上の公園面積となるよう配置することが土地区画整理法により定められています。 ・ 本地区においては、防災機能を有した近隣公園を配置する計画としており、近隣公園の一部の用地費相当額を公共施設管理者負担金として負担することとしています。 ・ 土地区画整理事業の総事業費は約167億円と計画されていますが、都市計画道路の整備費相当額を根拠とした補助金及び近隣公園の用地費相当額の公共施設管理者負担金の合計約45億円を負担する計画としています。 ・ うち市の負担分は約16億円と見込んでいます。
13	幕張本郷駅が混雑することが考えられるが、何か対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口が増加することが予想されていることから、千葉市との協議を行っており、推移を見守りながら必要に応じた対応をしていくこと

	は考えているのか。	<p>になるものと考えています。</p> <p>(JR 東日本との協議においては、新たなまちづくりが行われ人口が増加したとしても、鉄道施設に影響をあたえることはないと回答を受けています。)</p>
14	説明会の他に、今後、意見や要望を言う機会がありますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意見を述べる機会は、都市計画の案の概要縦覧の際に公述の申出ができる機会があり、更に公聴会において公述を行うことができる機会があります。 ・ また、都市計画の案の縦覧の際には、案に対して意見書を提出することができる機会があります。 ・ そのような機会でなくても市役所の担当窓口や土地区画整理組合事務局でご意見などお伺いします。
15	施行地区内で計画されている公園について知りたい。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業の区域内に設置される公園は、近隣公園1か所、街区公園4か所、その他緑地・緑道の整備が計画されています。 ・ 近隣公園は令和5年3月に当該区域の市街化区域への編入の際に都市計画決定をしています。 ・ 今回は、街区公園2か所を都市計画決定するものであります。 ・ 近隣公園は、約2haあり、習志野市が防災機能を併せ持った近隣公園として整備する計画となっており、一時避難所としての指定を予定しています。 ・ 本市が整備する近隣公園の整備時期は、今後、設計を進めていく中で詳細を検討していく考えです。 ・ 街区公園のうち2か所は、それぞれ約1,800㎡の面積を有し、近隣にお住いの方々の利用に供することを目的として土地区画整理組合が整備する計画となっています。 ・ 他2か所の街区公園のうち1か所は、区域南側の見晴らしの良い場所に約300㎡の面積を有し、土地区画整理組合にて整備する計画となっています。 ・ 残りの1か所、八剣神社の斜面地に約1,100㎡の面積を有し、土地区画整理組合にて整備する計画となっています。 ・ 組合が整備する街区公園の整備時期は、今後、全体の整備スケジュールを検討する中で明らかになるとお伺いしています。
16	土地区画整理事業の全体スケジュールは。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業の施行期間は令和14年3月末までとなっています。 ・ 都市計画道路の開通、商業施設の開業、マンションへの入居がされる「まちびらき」については、令和11年3月頃を目指していると土地区画整理組合からお伺いしています。 ・ 全体のスケジュールはまだ決まっていないため、今後、土地区画整理組合において全体のスケジュールの検討を進め、様々な情報と共

		<p>に土地区画整理組合が作成中のホームページを通じて発信に努めるとお伺いしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> また、土地区画整理組合からは、ホームページだけではなく、鷺沼地区で開催されるまちづくり会議に出席するなどして情報の発信に努めていくとお伺いしています。
17	<p>路線バスを走らせる予定はあるのか。</p> <p>走らせる場合のバス停留所にバスベイを整備するのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業にあわせて路線バスの運行を予定しているが、運行経路や運行便数等の詳細については、京成バスと協議を行っています。 京成バスからは、特に朝夕の幕張本郷駅のバスロータリーが飽和状態であり、朝夕に新たな路線をバスロータリーに入れることは課題も多いとお伺いしています。 運行時間を含めて検討をしております。 バスベイについては、都市計画道路上に土地区画整理組合の事業として整備する計画となっています。
18	<p>千葉市との行政境に4mに満たない道路があるが、土地区画整理事業において整備する計画はあるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業区域側に拡幅し、幅員6mの道路として整備する計画となっています。
19	<p>都市計画道路として16m、19mの道路が計画されているが、その幅員の構成は。</p> <p>また、どのくらいの広さのイメージか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 16mの道路の構成は、片側の車道3m、自転車通行帯1.5m、歩道3.5mで計8m、両側で16mとなっています。 19mの道路の構成は、片側の車道3m、自転車通行帯1.5m、植樹帯1.5m、歩道3.5mで計9.5m、両側で19mとなっています。 16mの道路の広さのイメージは、市役所前の道路が16mの道路となりますので参考としてください。 19mの道路の広さのイメージは、奏の杜の第一中学校前の道路が18mの道路となりますので参考としてください。
20	<p>地区外の住民が地区内の複合商業施設などを利用しやすくなるように、利便性の良い道路の整備をしてもらいたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業で整備する区画道路については、住宅の中を通り抜ける車両をできる限り抑制する配置としておりますが、歩行者につきましては、区画道路や歩行者専用道路によって、ある程度の利便性は確保される計画となっております。
21	<p>普段、畑の中を歩いて移動しているが、事業により通行止めなど、通れなくなることはあるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業を安全に施工するためには、通行止めの措置を講じながら工事を進めていく必要があると、土地区画整理組合からお伺いしています。 通行止めの際、現場では迂回路を整備することで対応する予定であり、あらかじめ看板等で周知を図ると土地区画整理組合からお伺いしています。

		<ul style="list-style-type: none"> また、通行止めの予定や計画などの情報については、今後、土地区画整理組合のホームページに掲載するなど、周知に努める予定と土地区画整理組合からお伺いしています。
22	<p>営農がされなくなり、雑草が生い茂っているところが多くなっているため、危険回避のための除草、草むしりをしてほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既に土地区画整理事業は始まっており、施行区域内は、仮換地指定までは地権者の管理となりますが、地権者から起工承諾をいただき仮換地指定前に工事が始まる箇所及び仮換地指定後については、土地区画整理組合が管理することとなります。 土地区画整理組合へ報告し、対応をしていただきます。