

平成29年度 第2回習志野市都市計画審議会 会議録

1. 会議名

平成29年度第2回習志野市都市計画審議会

2. 開催日時

平成29年11月8日(水) 10:00～11:40

3. 開催場所

習志野市役所 5階 会議室3

4. 出席者氏名

委員 朝倉委員、芦澤委員、飯生(良)委員、宍倉委員、瀬戸川委員、
高橋委員、廣田委員、荒原委員、飯生(喜)委員、立崎委員
安部委員、疋田委員

5. 議題

- ①副会長の選出
- ②付議案件 第1号議案 習志野都市計画生産緑地地区の変更

6. 報告事項

- ①鷺沼台2丁目地区における都市計画の変更及び決定について
(区域区分の変更、用途地域及び高度地区の変更、地区計画の決定)
- ②習志野都市計画下水道 習志野市第1号公共下水道の変更について
- ③習志野市鷺沼台二丁目地区土地区画整理組合設立認可について
- ④幕張新都心芝園地区地区計画の変更について

7. 会議録(要約)

東條部長：

只今より、平成29年度第2回都市計画審議会を開催します。

廣田会長、会議の進行よろしくお願いします。

廣田会長：

本日15名中12名の委員に出席をいただいております。会議の定足数2分の1以上を満たしており、会が成立していることを報告します。

本日の議事録の署名は、飯生良委員さんと宍倉委員さんをお願いします。

それでは、次第2、「会議の公開について」であります。本審議会は原則公開であります。本日は傍聴者なしということです。

それでは、次第3の議題に移ります。議題「①副会長の選出」です。

習志野市都市計画審議会条例第4条第2項及び第4項によりますと、「副会長は会長を補佐するとしており、会長が指名するものとする。」と規定されております。

つきましては、布施委員に引き続き副会長をお願いしたいと存じます。

続いて、議題2、付議案件、第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」を議題とします。

それでは、事務局をお願いします。

事務局：

第1号議案 習志野都市計画生産緑地地区の変更

(事務局より資料に基づいて説明)

本議案は、都市計画法第17条の規定に基づき、本年9月6日から2週間、本市窓口にて、案の縦覧を実施し、縦覧者1名、意見書の提出はございませんでした。

廣田会長：

質問等、お願いします。

立崎委員：

故障の原因とは具体的にはどのようなことでしょうか。

事務局：

農業を続けることが出来ないということです。診断書等が発行されており、確認した上で判断をしております。

立崎委員：

本人は死亡したとのことですが、親族や関係者はどうなっていますか。所有権移転等が発生する場合どうなるのでしょうか。

事務局：

当然ながら、死亡すれば相続がなされ、相続された方々も農業を続けられないことを確認した上で事務手続きさせていただいております。

廣田会長：

相続をしないということですか。

事務局：

相続しないのではなく、農業を続けられないということです。

立崎委員：

所有権は一人や二人でない場合がありますが、その場合、全員の承諾を得るのでしょうかね。

事務局：

相続関係が決まった段階で農業を続けられないと買取申し出を出す場合と、まだ相続が決まっていない段階でも農業を続けられないので買取申し出を出す、2つのパターンがあり、前者は相続する方が決まっていますので、よろしいと思いますが、まだ決まっていない場合については、相続関係者全員の承諾を得て申請がなされます。

立崎委員：

農業委員会との関係はどうなるのでしょうか。

事務局：

主たる農業従事者証明書を農業委員会が発行し、この生産緑地地区を農業従事者が続けられないことということで、廃止の手続きをしている状況です。

立崎委員：

この問題は農業委員会で決めるべきことではないですか。

廣田会長：

生産緑地地区について最終的には、これからの農業従事者がいない場合、この場で審議して生産緑地地区を廃止する手続きをしてきました。

安部委員：

104号の中に建物が入っている中で、生産緑地の指定はできないと思いますが。

事務局：

その建物は、畑を行うための倉庫です。

廣田会長：

建築基準法上、農業に従事するための建物については建設が認められているはずで。

朝倉委員：

買取り、斡旋、いずれも不調と説明をいただいておりますが、具体的にはどのようなことをしているか、教えていただけますか。

事務局：

まず、買取申し出が地権者から提出されます。それから我々で農業に従事できな

いと判断した後に行政機関、関係各課に照会をします。誰からも反応がなかった場合、次に農業従事者の方々へ斡旋をします。そこで農業をしたい方がいれば良いですが、両方ともないという形でしたので、今回、廃止の手続きをさせていただいております。

朝倉委員：

データが関係各所に示されるという理解でよろしいでしょうか。例えば面積のデータや場所等が関係各所に提供されるということでしょうか。

事務局：

その通りです。

朝倉委員：

例えばもうちょっと付加的なデータや検討プロセスを横断的に、何らかの仕組みをやっていくことで、評価方法、仕組みが少し変わっていく気がします。習志野市の土地そのものをどのように評価して、どのように活用していくのかを考えないと、と思います。例えば、土地の高さのデータというのは洪水に対する強さというデータもあるでしょうし、地震関係のデータとかそういったものを示していくことで、この場所は戦略的に残そうということが、関係各所で議論できるようなデータの整備を検討いただければということです。

荒原委員：

53号の鷺沼台第3生産緑地地区は農業委員会の時は、福祉施設ということで、今回は小規模多機能型の居宅介護事業所に変ったと思いますが、経過等について質問しても大丈夫でしょうか。

事務局：

当該施設は本市が「習志野市光輝く高齢者未来計画2015」に基づき公募し、審査を経て民間事業者を決定したという経緯があります。

荒原委員：

56号と104号は今後どのようなものが建つのか、どのように使うか分かりますか。

事務局：

56号はまだ更地の状態で、104号は既に住宅として建築がなされておりました。

荒原委員：

69号ですけど、マンションが建つというような計画ですけど、地域の方々から不安や反対意見があります。住民の合意というところでは、どのようになっているのかお尋ねします。

廣田会長：

廃止に関する住民の合意形成ということでよろしいですか。

事務局：

廃止の同意ですか。生産緑地の廃止は、生産緑地法に死亡か故障か30年経過というルールがございます。

その後の土地活用は、用途地域、建築基準法に従って建築していくという形になるうかと思えます。

廣田会長：

建築に関しては、部署が違うということになりますか。

事務局：

開発に係るということであれば、都市計画課の開発審査係が担当して、手続きを進めているという状況です。

宍倉委員：

審議会に諮る前にもうすでに土地の形状が変わってきている。形状が変わり始めているものに対して、審議するという事は順序が逆ではないかと思うのですが。

事務局：

この件は、以前からそのような意見をいただいていたのは承知しておりますが、生産緑地法で買取り申し出をして3か月の内に買取りの判断をしない限りは、自由に土地活用をして良いというルールになっております。

都市計画法で生産緑地と決定していたとしても、生産緑地法が適用されますので、確かに都市計画法の決定は儀式的なものとなっておりますが、そのような法体系となっておりますので、行為制限が解除されてから手続きに入るというのが実態です。

朝倉委員：

そうすると、34年問題時にどの程度の申請が出てきて、どのように考えるかということ、少し前倒しで検討した方がよろしいのではないのでしょうか。

事務局：

平成4年に決定して、30年が経過する平成34年、2022年問題がクローズアップされております。その中で今年の6月、都市緑地法を含む関係6法が改正されて、一部施行されております。都市農地というものは、これからはあるべきものだという位置付けに変わりつつあります。そういった意味からすると平成30、31、32年と期限は短いですが、今後、生産緑地をどうすべきかという検討は進めたいと思っております。

芦澤委員：

毎回生産緑地の変更の資料に現況写真が入っていたかと思うのですが。

事務局：

前回提示させていただいたので、今回は割愛させていただきました。

今後は写真を添付します。

廣田会長：

その他無いようでしたら、採決に入ります。付議第1号議案についてお諮りします。

「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について、案のとおり決することに、賛成

の方の挙手をお願いします。

《挙手多数》

賛成多数。よって、第1号議案、「習志野都市計画生産緑地区の変更」については、案のとおり決することといたします。

以上で、本日の議題は終了となります。それでは、次第4、報告事項に移ります。

報告事項の①、「鷺沼台2丁目地区における都市計画の変更及び決定について」事務局をお願いします。

事務局：

報告事項① 鷺沼台2丁目地区における都市計画の変更及び決定について

(事務局より資料に基づいて説明)

鷺沼台2丁目地区における都市計画の変更等につきまして、本年5月16日に開催した、本審議会において、原案のとおり可決いただきました。

その後、千葉県が定める、区域区分の変更については、7月21日に開催された、千葉県都市計画審議会において、原案どおり可決されました。

更に、9月15日に都市計画の変更並びに決定の告示をしたので報告します。

廣田会長：

質問等、お願いします。

荒原委員：

どのような経過か聞きたいです。

事務局：

こちらの地区で農業に従事されている方もいらっしゃいましたが、後継者もいらっしゃらない中で、また地権者の方は離れた場所にお宅をお持ちで、離れた場所での農業の継続というのも難しいというお話もいただいております。

そういった方の発案の中で、土地区画整理事業という形で、土地活用をしたいとい

うことで始まったものです。

廣田会長：

その他ございますか。

無ければ、報告事項の次に移ります。報告事項②「習志野都市計画下水道習志野市第1号公共下水道の変更について」お願いします。

事務局：

報告事項② 習志野都市計画下水道習志野市第1号公共下水道の変更について
(事務局より資料に基づいて説明)

廣田会長：

只今の説明につきまして質問等、お願いします。

立崎委員：

面積1,172ヘクタールとは。

事務局：

1,172ヘクタールとは津田沼処理区の都市計画決定区域の面積になるということです。今回、追加するのは3ヘクタールで、今都市計画決定区域としている、津田沼処理区は1,169ヘクタールということになっております。

廣田会長：

処理能力の範囲であるということですね。

事務局：

下水道法で処理施設の大きさ等を決めており、その能力に対応する施設を計画しておりますので、元々の区域の中の3ヘクタールを今回事業化していくという都市計画決定となります。

立崎委員：

これだけの面積を計画変更するという事で、主に業者がこういう意向を持ってやろうとしているということですか。

事務局：

今回3ヘクタールを市街化調整区域から市街化区域に編入し、この3ヘクタールのうち、1.8ヘクタールが農地です。農家の方々が、将来を考えて都市的土地利用を図っていきたいという申し出がございまして、農林や県との調整等をし、市街化区域に編入したものです。

市街化区域に編入しましたので、公共下水道の区域も、変更手続きを今後進めていくという事前説明をさせていただいております。

立崎委員：

農地はこういう形で、どんどん市街化区域になる可能性がありますよね。

事務局：

市街化調整区域はイコール農業振興地域になっています。且つ、農用地というのも決められております。当然、農業振興地域を外すという話になりますので、農業担当との調整が、まず第一になろうと思っております。

疋田委員：

事務局の説明で農家地権者から申し出があったといいますが、都市計画法が改正され、地権者或いは民間からも提案ができるようになった訳ですね。

単に市街化区域にしてくれということではなくて、市の総合計画或いは都市マスタープランで全部オーソライズしてきた訳です。それで、将来市街化区域にすべきということで、手続きをしている訳ですから、市街化区域に編入にすれば、市は下水道整備をする義務があるので、区域の変更をするのです、という説明をしていただきませんと、地権者或いは不動産業者が勝手に提案し、それを市が追認した、みたいな話になりまして、審議会の議論としてはおかしくなるのですね。ですから、その辺のことをきちっと説明していただきたいと思います。

立崎委員：

習志野市の都市計画をどのようにしていくかということについて、市が方針を持って、それに対して、例えば農地から市街化区域にしていくという計画であればいいですが、都市計画の全体像がどうなっているのかよくわからない。

疋田委員：

一昨年、それを受けて都市マスタープランを変更した訳ですね。20年後を見据えた都市マスタープランとして、市の広報でも報告されている訳です。それを受けて、都市計画的に、法的に、オーソライズをするための手段として、市長から付議されて、今議論している訳です。

廣田会長：

ありがとうございます。変更した都市マスタープランが発刊されていると思いますので、改めて確認いただければと思います。

宍倉委員：

市街化調整区域が現実的に、なし崩しに住宅地に変わってきていることもありまして、それを総合的な都市形状にするために、地区計画等に則った進め方をするということで、市街化区域に編入していくという形を取っているのです。

現実的に、この向かい側の西側の地区、広い市街化調整区域がありますが、そこについてはかなりの住宅が建ってきて、所有者がそれぞれの権利の中で対応しており、市街地としてきちんとした方向性に則った開発ができないということになる訳ですが、このような形で地区計画等に則った進め方をするという方が、むしろ望ましい方向なので、下水道事業等もそれに則った形で対応していくということになっているのだと思いますので、一番望ましい進め方かと思います。

廣田会長：

それでは、その他質問等ございますか。

無いようですので、報告事項③「習志野市鷺沼台二丁目地区土地区画整理組合設立認可について」事務局どうぞ。

事務局：

**報告事項③ 習志野市鷺沼台二丁目地区土地区画整理組合設立認可について
(事務局より資料に基づいて説明)**

本年10月4日付けで習志野市鷺沼台二丁目地区土地区画整理組合の設立を認可し、10月23日月曜日に組合の設立総会が執り行われ、事業がスタートしました。

事業の概要ですが、施行者は、習志野市鷺沼台二丁目地区土地区画整理組合、組合設立認可日は、平成29年10月4日、施行面積は約1.8ヘクタール、施行期間は平成29年度から平成31年度、事業費は約5.39億円、減歩率は47.66パーセント、計画人口は約180人です。

廣田会長：

質問ございますか。

立崎委員：

減歩率が、非常に多い感じがします。地権者はどのくらいいますか。

事務局：

地権者は20名おります。

疋田委員：

減歩の種類を説明していただきたいです。かなり公共減歩が多いと思いますが。

事務局：

公共減歩率が26.66パーセント、保留地減歩が21パーセント、合算で47.66パーセントとなっております。

立崎委員：

保留地は、どのような使い方をするのですか。

事務局：

保留地は、事業費を捻出するため売却し、その資金によって事業を成立させる、このような性格になっております。土地を買われた方が、なんらかの土地利用、こちらでいうと住居系の用途になると思いますが、まだ保留地の位置も決定していませんし、これだけの面積の保留地を取れば事業の採算が成り立つという事業計画を作成しているといったところです。

疋田委員：

事業認可の申請に伴って同意率がありますよね。同意率は何パーセントですか。

事務局：

20名中3名の同意が叶ってない状況です。

廣田会長：

その他、質問等ございますか。

無いようでしたら、報告事項④「幕張新都心芝園地区地区計画の変更について」事務局お願いします。

事務局：

報告事項④ 幕張新都心芝園地区地区計画の変更について
(事務局より資料に基づいて説明)

廣田会長：

質問等、お願いします。

荒原委員：

この地域は学校給食センターが新たに建つ場所ではないですか。

事務局：

給食センター予定地より北側、新習志野駅から千葉市イオンモールさんの間の京

葉線沿いの区画、こちらが今回の地区計画を変更する区域になります。

荒原委員：

わかりました。13種類の中の住居系がいくつでという部分をもう一度お願いできますか。

事務局：

住居系の用途地域が8種類です。第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、新たに加わりまして田園住居地域の8種類。

商業系の用途地域が2種類で、近隣商業地域、商業地域の2つになります。

工業系の用途地域は、準工業地域、工業地域、工業専用地域の3つになります。

立崎委員：

田園住居地域は初めて聞くのですが。

廣田会長：

新しく法律ができたもので、それで一個ずつ繰り下がりました、というものです。都市計画法で新しく加わりました。

立崎委員：

内容としてはどういうものですか。

廣田会長：

「都市の緑空間の保全・活用によって潤いのある豊かな街づくりの推進を目的とした地域」、簡単にいうとそういうことだと思います。詳しくは事務局どうぞ。

事務局：

田園住居地域は、農地と住宅地との調和を図るということで、主に低層住居地域に新たに定めるものです。内容としましては、従来ある低層住居に建てられる住居系の

用途に、新たに農業との調和ということで、プラス農業の直売所ですとか、農家レストランですとか、そういった農業に関する施設が一部建てられるような内容となっております。

立崎委員：

ここの所有者はどこになっているのですか。

事務局：

今回変更する地区計画の所有者ですが、企業がお持ちの土地と、官公庁が持っている土地です。

廣田会長：

その他質問いかがでしょうか。

無いようですので次第5「その他」に移ります。何かございますか。

安部委員：

次回、報告事項にありました鷺沼台の土地区画整理事業が進行してくると思いますので、都市計画道路3・3・3号線の進捗状況と幕張新都心の関係ですが、色々と状況が変わってきている中で、駅の関係だとか葬祭場の関係だとか埋立地に関する都市計画上の進展、発展が出てきているのじゃないかと思います。

わかる範囲内で、進行状況を教えてほしいです。

廣田会長：

事務局検討をお願いします。

それでは、本日の会議内容は、全て終了しております。

これを持ちまして、平成29年度第2回都市計画審議会を閉めます。

8. 所管課名

都市環境部 都市計画課

電話番号 047-451-1151(内線)271