

## 会議の内容

1	会議名	平成22年度 第1回 習志野市都市計画審議会
2	開催日時	平成22年7月2日(金) 午前10時00分～午前11時45分
3	開催場所	習志野市消防庁舎4階会議室
4	議題及び概要	<p style="text-align: center;"><b>◎議 題</b></p> <p style="text-align: center;"><b>① 会長・副会長の選出</b></p> <p>新たに都市計画審議会委員として任命されたことから、会長・副会長の選出を行った。 会長は山本委員に、副会長は帯包委員に決定した。</p> <p style="text-align: center;"><b>② 習志野市農業振興地域整備促進協議会委員の選出</b></p> <p>習志野市農業振興地域整備促進協議会から、同協議会委員として当都市計画審議会に委員1名の推薦要請があり、選挙の結果、早崎委員に決定した。</p> <p style="text-align: center;"><b>◎事前説明</b></p> <p style="text-align: center;"><b>① 生産緑地地区の変更について</b></p> <p>次回、審議予定案件である、生産緑地地区の変更について事前説明を行った。 対象箇所は5カ所で、生産緑地法に基づく行為制限の解除に伴い、廃止の手続きを予定している。 なお、そのうち、2箇所については、現在事業を行っている都市計画道路3・3・3号線に関連していることから、県及び、市が買取り手続きを行ったもの。</p>

② 地区計画策定に向けて

国道357号以南に位置する茜浜・芝園地区は、工場や事務所等の産業業務系の土地利用を図る地域として、本市都市計画の基本方針である習志野市都市マスタープランに示されている。

茜浜1丁目地区については、市内の住工混在解消の観点から移転してきた事業者も多く、現在、地区計画が定まっていないことから、住居系の建築物の建設が懸念されているところであり、従前からの課題となっている。

地区計画まで至ることの出来なかった当該地区について、再度、地元の皆様に地区計画の導入について意向を伺ったところ、多くの賛同を得ていることから、現在の操業環境を今後も継続して守るため、引き続き、地域と連携し、進めていく予定である。

昨年末より各事業所に訪問し、地区計画案を示し、意向調査を行っているところである。

【委員より出された質問・意見】

議 題  
4 及び  
概 要

Q. 地区計画の具体的な手続きと、どの程度の賛成が必要なのか。

A. 手続きについては、案の縦覧、都市計画審議会で諮り、県との協議を行う中で最終的に告示、公告を行う。この作業で6ヶ月程度かかると思われる。

どの程度の賛成があれば策定できるかについては、100%が理想ではあるが、明確な基準は無い。目安として、他の地区については80%程度の賛成で策定している。

Q. 当該地に移転した際に、なぜ地区計画が定められなかったのか？

A. 当時、10年間は売買等の制限がされていたから。現在はその制限が無くなった。また、事務所等が進出してきた時には、まだ地区計画制度が出来上がっていなかった。

Q. 地区計画（案）において、最低敷地面積を定めない理由は。

A. 市内から移っていただいた経緯の中で、大小様々な事業所がある。本市の住居系の地区計画の中で、小さいもので135㎡の最低敷地面積を設定しているが、当該地区においては、それに満たない事業所もある。今回は用途の制限を重視しており、現在、案を示して意向を伺っている段階のため、変更または、修正することもあるかと思う。

Q. 賛同を得ることが出来た部分だけ定める事は可能か。

A. 一団として反対の地域があるわけではないため、エリア分けすることはできないと思う。当該地区は元々、産業地としての基本思想がある。

4	議 題 及 び 概 要	<p style="text-align: center;"><b>③ その他（都市計画高度地区の見直し検討について）</b></p> <p>近年の社会情勢の変化により、工場跡地等へのマンションの立地、住居系用途地域内での大規模開発における近隣住民との紛争などの問題が顕在化してきていること等から、平成 21 年 6 月に千葉県より『高度地区指定に関するガイドライン』が示された。本市でもマンション建設に伴う住民紛争などから、高度地区のあり方について検証を求められている。</p> <p>昨年度は市内の中高層建築物（階数が 5 階建て程度以上の建物）を対象に、立地状況等を把握するため現況調査を行った。今後、現況調査の解析、上位計画等を踏まえながら見直しに関する基本的な方針、試案の作成を行っていく。</p> <p style="text-align: center;"><b>【委員から出された質問・意見】</b></p> <p>Q. <u>おおよそのスケジュールについて、また、アンケートの対象は全市民か。</u></p> <p>A. 現在の段階では、明確なスケジュールは未定。アンケートについては、無作為抽出を予定している。</p> <p>Q. <u>絶対高さについて、他市では、どのような場所、位置づけで設定しているのか。また、本市での考え方は。</u></p> <p>A. 船橋市については、おおむね、総武線を基準に、海側が 31m、山側に 20m という設定をしている。しかし、商業地域等の高度利用を図るべき地域については制限を設けていない。本市においても上位計画等を参考にしながら検討をしていく。</p> <p>最後に、委員から JR 津田沼駅南口土地区画整理事業地について、「まちづくり条例を施行している市や区が多くみられ、周辺環境と調和した建築スケールの確保を図る例が多くなっている。本市においても全体の整合性がとれた街並み、近隣住民にも配慮した良好な環境・景観形成を図っていただきたい」という要望があった。</p>
5	傍 聴 者	2 名
6	問 合 わ せ	所管課名：都市整備部 都市計画課 電話番号：047(451)1151 内線 273

