

平成29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29年度第3回習志野市都市計画審議会

2. 開催日時

平成30年1月31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、瀬戸川委員、高橋委員、
廣田委員、荒原委員、飯生(喜)委員、関根委員、立崎委員、
布施委員、安部委員、疋田委員

5. 議題

①付議第1号議案

習志野都市計画地区計画の変更(幕張新都心芝園地区地区計画)

②付議第2号議案

習志野都市計画下水道の変更(習志野市第1号公共下水道)

6. 報告事項

①茜浜芝園地区における土地利用の状況について

②都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線の進捗状況について

7. 会議録(要約)

東條部長:

只今より、平成29年度第3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申し上げます。

廣田会長:

本日15名中13名の委員に出席いただいております、定足数2分の1以上を満たしております、成立していることを報告します。

本日の議事録の署名は瀬戸川委員さんと高橋委員さんお願いします。

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、非公開とする要素はありませんので、公開で、よろしいでしょうか。

≪「異議なし」の声あり≫

本日、傍聴者の方が、1名いらっしゃるので入室をお願いします。

≪傍聴者入室≫

傍聴者の方におかれましては遵守事項をお守りいただきますよう、お願いします。

それでは、次第3の議題に入ります。第1号議案「習志野都市計画地区計画の変更」です。それでは、事務局をお願いします。

事務局:

第1号議案 習志野都市計画地区計画の変更(幕張新都心芝園地区地区計画)

(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、昨年12月5日から2週間、都市

計画課窓口にて、案の縦覧を実施し、縦覧者は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：

文言の変更が主だということですが、それ以外に大幅な変更はないですか。

事務局：

今回の変更は、法令の改正による条項の修正を行ったものと、策定当時と現時点の都市計画法で使われている文言が変わっていることから、今回の条項の修正に合わせ文言の整理を行っております。

地区計画の中身については一切の変更はございません。

立崎委員：

この程度の変更も都市計画審議会で審議しなければならないのですか。

事務局：

この地区計画につきましては、都市計画法に基づいて行っておりますので、都市計画審議会の議決が必要であるということです。

荒原委員：

地区計画の変更理由書で、「ハイタッチとコミュニケーション」で「人々の豊かな感性の高揚と新たな出会い」というようなテーマがありますが、イメージがよく湧かないので、説明していただいてもよろしいですか。

事務局：

幕張新都心拡大地区の土地利用の経過につきましては、第2次埋立てが昭和46年7月に始まって、昭和52年に竣工しています。その当時、今の幕張新都心拡大地区の芝園地区、千葉市境の豊砂地区は、当時は鉄道用地や都市再開発用地、流通用地でしたが、企業庁で、土地利用を決め埋立てが終わって10年経過する中で社会情勢がかなり変わっているということで、土地利用の見直しをしています。まず鉄道用地について、一部が鉄道用地でなくとも良いだろうということがありました。それと、JR京葉線の開通や東関東自動車道の整備によって交通の利便性が飛躍的に増加したということ、それと、隣接する幕張メッセの幕張新都心建設が、着々と進捗しているというようなことで、地域周辺の状況が大きく変わった。それと、東京湾岸地域を巡る経済社会情勢も大きく変化しつつある、例えば東京テレポート、臨海副都心、MM21の横浜みなとみらい21、そういった首都圏の国際的交流拠点の一つとして、幕張メッセを中心にやっっていこうということで、土地利用転換が図られ、ここ拡大地区は、幕張新都心を補完してさらに発展しようという位置付けになった訳です。その当時は、本社機能を有する企業であったり、研究をする企業であったりを誘致していこうと、土地利用が続けられ、地区計画自体も千葉市や私共、千葉県も同じ考え方ですので、現在のところ、それを見直す考えはございません。

立崎委員：

先日テレビで地下に人工植物の野菜を栽培することが報道されていました。これはどこですか。

事務局：

幕張新都心芝園地区の南側に都市計画道路3・3・21号線という28.5mで習志野市から千葉市への通りがございます。その地下に当初電線、水道管等を設置するため共同溝を企業庁が設置した訳ですが、今時点で使われていないため、千葉県で有効活用ができないかということで、募集し、その地下共同溝を使って植物工場をや

ろうという企業が出ました。試験的に植物工場を実施しているということです。

廣田会長：

その他ございますでしょうか。無いようですので、第2号議案に移ります。事務局より説明をお願いします。

事務局：

第2号議案 習志野都市計画下水道の変更（習志野市第1号公共下水道）

（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1月5日から2週間、下水道課窓口にて、案の縦覧を実施し、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

廣田会長：

質問等をお願いします。

立崎委員：

こういう下水道の変更は審議をしなければならないのですか。

事務局：

下水道の名称、排水区域、ポンプ施設、処理施設、こういったものが変更となれば、都市計画審議会で審議をいただくこととなります。

立崎委員：

変更とはどういうことですか。

事務局：

今回の排水区域でが、今まで1,169haだったものを、3ha追加して、1,172ha

に変更することを今ご審議いただいております。

立崎委員：

容量を超えて排水ができない場合は認められないということになる訳ですか。

事務局：

現在こちらの区域は元々の下水道の計画上に入っていましたので、今回都市計画決定の区域としては拡大しますが、元々の事業計画上はこちらの区域も公共下水道で整備する予定がございましたので、容量が足りなくなるということはありません。

廣田会長：

今回は範囲が広がったということですね。よろしいでしょうか。

立崎委員：

習志野市は3つの下水道処理場で処理されていますが、これはどの地域でも処理ができるということが前提ですか。

事務局：

習志野市は3つの処理区に分かれており、どうしても下水道の場合は自然勾配をつけて、自然流下で排水することになっております。地形によって1ヶ所に集めるとかなり深さが深くなる場合がございますので、地形を考え、3処理区に分け計画をしております。

立崎委員：

全域の処理は94%ぐらいと言っていましたが、あとの6%は処理が難しいのですか。

事務局：

残っている区域は、工業地域、市街化調整区域が主なところで、あとは私道路の承諾をいただけないところ等がございます。今後そのあたりについても順次整備をしていきたいと考えております。

立崎委員：

低いところの住宅は、下水道の利用ができない家もありますよね。そこを処理する手立ては何かないのですか。

事務局：

場所によって其々の対応になりますが、ポンプアップをして汲み上げて排水するケースもございます。それができる場合とできない場合がございますけども、それはその都度、現場の状況を確認し、流せる手法を考えるということで対応しております。

飯生良委員：

習志野市は降水量が最大限50mmを想定していると言っていましたね。100mm降った場合は想定外で考えているのですか。

事務局：

100mm降った場合どうなるかという想定は考えておりません。これまでの習志野市の状況で、最大では約59.6mmの時間雨量だったと思います。そういった雨等には対応できるような形のものは作っております。100mm対応すればいいじゃないかという意見もあろうかと思いますが、それに対応するには今の施設を全部やりかえるとか、大きな貯める貯留施設とか、一市町村ではそこまでの施設は難しいと考えております。そういった中、できる範囲で対応していきたいと思っております。

飯生良委員：

昭和16年から17年頃にかけての習志野、実籾、東堀込のところで畑に水が溜まって、ひくのに大体3か月以上はかかった。そういうこともあるから、頭の中に入れておいてもらわないと対応が遅れるんですよね。そこまで市の方で頭の中に入れておいてほしいです。それだけお願いします。

廣田会長：

その他質問ありますか。無いようですので、採決に入ります。

第1号議案「習志野都市計画地区計画の変更」について、案のとおり決することにつきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

《挙手全員》

廣田会長：

挙手全員一致で、ありがとうございます。案のとおり決することといたします。

続きまして、第2号議案につきまして、お諮りいたします。第2号議案「習志野都市計画下水道の変更」について、案のとおり決することに、賛成の方、挙手を求めます。

《挙手全員》

廣田会長：

挙手全員であります。よって、第2号議案を案のとおり決することといたします。

ありがとうございました。以上で、本日の議題は全て終了となります。

続きまして、次第4「報告事項」に移ります。それでは、報告事項の①「茜浜芝園地区における土地利用の状況について」事務局をお願いします。

事務局：

報告事項①茜浜芝園地区における土地利用の状況について

(事務局より資料に基づいて説明)

廣田会長：

質問ありましたら、お願いします。

安部委員：

まず斎場ですけど、斎場の上の道路部分が広がっていますが、これは緑道として残ると解釈してよろしいですか。

次に、給食センターについて、新しい清爽な施設で調理、配送、運営をするということについて臨んでいただきたいと申し出ていただければと思います。

それから、新駅のことですけど、ゆくゆく習志野市にとって、何も影響がないようなところで、参画から外れたということについては、非常に賢明な判断をされまして、感謝する次第です。

それと、ミスターマックスについて地域の人達にしますとスーパー、あるいはスポーツ用品店が無くなってしまおうのか、全部無くなるのか、どんなものができるのか、非常に心配をしている部分がございますので、早めに地域に披露いただければありがたいと思っています。3点、お尋ねいたします。

事務局：

1点目の斎場の火葬棟の北の部分は道路区域として、元々28mくらいありますけど、その内道路整備されているのが、18mくらい。残りは、鉄塔用地で、この全てが道路区域です。

安部委員：

2点目は、給食センターが新しい施設になりますので、食中毒等が無いように、きち

んと運営がされるよう申し出てもらえればと思います。

事務局：

要望ですね。承知いたしました。

3点目のミスターマックスですが、先日秋津のまちづくり会議でこの計画を話してくれないかと地区担の事務局から話がありましたので、地元に入って説明するよう動いております。基本的にはミスターマックスがそのままの形になっていますので、今ある建物を一部改修且つ増築しながら、キャビン型宿泊施設や温浴施設、これらを作っていくという状況です。

疋田委員：

茜浜1丁目の従来から検討している地区計画の経過を、教えていただければと思います。

事務局：

茜浜1丁目の地区計画を定める取り組みを進めており、現所在地権者の理解を深めるべく努力をしている状況です。

疋田委員：

その後の同意率は上がりましたか。貴重な準工業地域ですので、将来的に住工混在になって、かつての内陸の地区と同じように、事業所が追い出されるような状態にならないよう、早めに手を打たれた方がいいとお話ししましたので、同意率と合わせてお話ししていただければと思います。

事務局：

今同意という話があったんですけど、まだ同意をとる手続きに入っていません。アンケート調査の中で、賛同いただけるかの返事をいただいて、賛同いただけてない方に

つきまして個別で行っているところです。目途がたつような状況になれば、今度は同意書をいただく手続きに入っていきたいというのが今の実態でございます。

廣田会長：

その他ございますでしょうか。

高橋委員：

馬込斎場と第2斎場の規模はそんなに変わらないと思いますが、敷地は変わるのでしょうか。

それと、ミスターマックスの件はリニューアルしながら広げていくということで理解させていただきました。

最後のカインズの件ですね、2つの敷地は両方カインズがオープンするのでしょうか。一つはガリバーが使う理解でよろしいですか。

事務局：

先にカインズの方ですけど、今回事業募集されたところにつきまして、2区画という形になっております。その西側については、これまで日産カレスト幕張が営業されておりました。こちらにつきましては、現地を確認したところ解体作業等が行われておりましたので、こちらに新たにカインズのホームセンターが建築されると。残る東側のガリバーについては現状そのままでしたので、多少リニューアルはあろうかと思いますが現状ではあのままの形で、西側にホームセンター、東側にガリバーの店舗ということで利用されるのかと思います。

事務局：

続いて、馬込斎場の面積なんですけど、正確にはちょっと記憶にないのですが確か15,000㎡か16,000㎡だったと思います。こちらは25,000㎡ございますので、馬込斎場よりは大きいということは確かであろうと思います。

立崎委員：

給食センターの件で、例えば食中毒等が出てしまうと8,000食全部が蔓延してしまう可能性が出てきますよね。

それから、ならしのスクールランチが落札された業者ですけど、実際入札にはどれくらい参加業者があったのですか。

事務局：

食中毒の話につきましては、当然そういうことは起きないようにやっていただけると認識しております。入札につきましてはお答えできません。

立崎委員：

スクールランチの親会社はどこですか。

事務局：

落札者はならしのスクールランチで代表企業は株式会社メフォス。構成企業といたしまして、新日本建設株式会社、株式会社アイホー、三井物産フォーサイト株式会社、株式会社長大が入っております。

立崎委員：

8,000食というのは習志野市の全校の児童を対象にして賄うということですか。

事務局：

想定している対象施設の学校としては、小学校が10校、幼稚園が4園、あと県立の特別支援学校が袖ヶ浦東小学校に入っていてそちらが1つで、それらを合計しますと1日でだいたい8,000食になります。

廣田会長：

茜浜地区の土地利用状況の報告ということですので、詳しい内容については別の機会に質問いただければと思います。土地利用状況につきまして、その他質問ありませんでしょうか。

荒原委員：

一番初めに私が質問したように、茜浜のところを習志野市としてどのようなものを作っていこうと思っているのか見えないのですけど。

事務局：

当初の話になりますけども、拡大地区については幕張新都心を補完するということで本社機能、研究所、そういったものを誘致する予定でしたが、バブル崩壊後、空き地のままでした。その空き地をこのまま残していいのかという中で、千葉県で習志野市も当然入っていますけど、今後の土地利用についてどうあるべきかという中で、ある程度土地利用を緩和し、土地活用を利用転換ということで、今の企業が進出しているという状況でございます。それで、将来どうなればいいのかという話になるんですけども、我々とすれば、当初の目的であった本社機能であったり業務研究機能というものが誘致できればそれはそれで素晴らしいことだと思いますけれど、実際はそのような形にはならないだろうということで、できるだけ土地活用を図っていただきたいというのが最低のレベルだろうと認識しております。

荒原委員：

要するに空き地にしないで土地活用ができればということですね。市としては展望が出せないということですか。

事務局：

展望という話であれば、今この時点で地区計画を変えようという考えはないのが実

態で、今ある地区計画が実現することが望ましいと考えております。

荒原委員：

都市計画道路3・3・21号線が非常に混みますけど、交通渋滞等については何か考えていらっしゃいますか。

事務局：

常に渋滞しているということではないと思います。南側に県道4車線、都市計画道路3・3・21号線も4車線、国道357号の4車線の片側2車線ずつある道路、南北にも4車線の道路がございますので、これ以上の道路を作るのはなかなか難しいと認識しております。そのショッピングセンターの一時の発生集中をいかにするかとなると、なかなか我々の行政の中で、何か対策したら解決するというのはちょっと難しいのかなど、できれば、店舗にも色々書いてあると思いますけど、公共交通機関を使ってくださいであるとかの形になるしかないのかなと認識しています。

廣田会長：

イオンの渋滞ですので、解決というのは習志野市だけでは難しいと思います。

廣田会長：

次の説明、報告事項の②「都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線の進捗状況について」をお願いします。

事務局：

報告事項②都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線の進捗状況について

(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をお願いします。

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。

それでは本日の会議内容については終わりました。以上を持ちまして、平成29年度第3回都市計画審議会を終了します。

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