

平成29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29年度第1回習志野市都市計画審議会

2. 開催日時

平成29年5月16日(火) 10:00～11:30

3. 開催場所

習志野市役所 5階 会議室5-2

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、寺木委員、廣田委員、飯生(喜)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

- 諮問案件 ①習志野都市計画区域区分の変更
付議案件 ①習志野都市計画用途地域の変更
②習志野都市計画高度地区の変更
③習志野都市計画地区計画の決定

6. 報告事項

- ①都市計画変更について(都市計画道路他、前回付議案件)
②生産緑地地区の変更について

7. 会議録(要約)

東條部長:

只今より、平成29年度第1回都市計画審議会を開催します。
廣田会長、進行よろしく願いいたします。

廣田会長:

本日14名の委員に出席をいただいております。会議の定足数であります2分の1以上を満たしておりますので、会が成立しておりますことを報告します。
続きまして、本日の議事録署名を朝倉委員と芦澤委員にお願いします。
それでは、次第2、会議の公開について、特に非公開とする要素はございませんの

で、公開とさせていただいて、よろしいでしょうか。

一同：異議なし。

廣田会長：

本日傍聴人はおりません。傍聴者がおりましたら、認めさせていただきます。
それでは、配布資料につきまして、事務局から説明をお願いします。

(事務局から資料確認)

廣田会長：

それでは、次第3の議題に移らせていただきます。本日の議題は、諮問第1号議案習志野都市計画区域区分の変更、付議第1号議案習志野都市計画用途地域の変更、付議第2号議案習志野都市計画高度地区の変更、付議第3号議案習志野都市計画地区計画の決定です。本案件は、関連がありますので、一括して事務局より説明いただき、その後、質疑、議案ごとに採決したいと思いますが、よろしいでしょうか。

一同：異議なし。

廣田会長：

それでは、諮問第1号議案及び付議第1号議案から、第3号議案について、一括で事務局から説明をお願いします。

事務局：(資料に基づいて説明)

廣田会長：

只今の説明に対して質問等をいただきたいと思います。

瀬戸川委員：

意見書が出されておりました、高層マンションが建つとか、ハミングロードを潰すというような反対意見になっているが、計画を見る限りそうではない。これを もう少しわかりやすく、説明ができていたのか伺いたいのですが。

事務局：

縦覧された際に、当該地区は市街化区域に編入し、更に地区計画を定めることでより良い街並みを将来にわたって維持していくことは説明いたしました。

瀬戸川委員：

高い建物や良好な街並みとかすごくあいまいに聞こえるので、例えば、建築物の最高限度を20メートルと決めているわけですから、何階程度の建物までしか建ちませんよとか。もっと具体的にわかりやすく説明してあげる必要があるのではと考えます。

事務局：

これまで、説明会を2度行い、案の概要縦覧、案の縦覧と手続きを進めてきてますが、窓口に来られて、私どもが説明をしたのは1名の方だけですので、積極的に説明が出来ていないというのが実際のところです。

廣田会長：

多分、この意見書の根本は、市街化調整区域を市街化区域に変更してはならないというのが、大きな意見ではないのかと思います。その中で、色々な条件があって、高層マンションの心配についても、市街化区域に変更した場合にその懸念があらうと思います。

瀬戸川委員：

もう少しわかりやすく説明することが必要なのではと考えております。

疋田委員：

地区計画の決定についても同様に縦覧していたと思いますので、意見に対する市の考え方はこれで十分であろうと思います。

佐々木委員：

付議3号議案の地区計画の決定について、建築物の敷地面積の最低限度として135平方メートルとしているがこの面積の根拠は。

事務局：

開発事業における最低面積135平方メートルを参考にしています。

佐々木委員：

135平方メートル、約40坪という敷地は、良好な住環境を確保する上で良いことだと思いますので、色々な場面で適用していただきたいと考えております。

廣田会長：

先程の瀬戸川委員の意見に戻りたいと思います。

瀬戸川委員：

市街化調整区域から市街化区域に変更することに反対なのではというお話があれましたが、ハミングロードはハミングロードとして残しておく。計画と反対の理由が図れていると思う。なので、そこをきちんと説明してあげたのかなと感じている。

廣田会長：

先ほど、私が申し上げたとおり、根本に何かがあって、それは市街調整区域の変更の事だと思いますが、理由がいくつも載せられていて、それぞれにお答えしない方が、良いのではないかと考えております。縦覧の機会も設けられているわけですから、それは、市の考え方で読み取っていただくことで良いのでは考えます。

瀬戸川委員：

それでわからないから、このような意見書が出てきたと思います。
逐一すべて具体的に答えるのではなくて、この問題はこういう理由でこういう風に建てられる、変えられるということをわかりやすく説明できていたのかと感じている。

廣田会長：

例えば、20メートルの建物を高層だと感じる人と良好な環境だと感じる人と、そこは説明しても高いではないかと言われると結果的には同じ状況になる。
考え方は都市マスタープランに掲載されている内容でしかないように思います。

疋田委員：

地区計画では面積が1.8ヘクタールですが、地区整備計画面積は1.5ヘクタールとなっています。この0.3ヘクタールの違いはどのような理由でしょうか。

事務局：

地区計画を定める区域は、土地区画整理事業が実施される1.8ヘクタールとしました。地区整備計画については、地区の東側に都市計画道路があり、土地区画

整理事業で本市が、この用地を確保することから、都市計画道路の面積を除いた1.5ヘクタールとしております。

廣田会長：

習志野市は県内でも非常に人口密度が高い地域ですので、良好な住環境を保っていくというのは、大変重要なことだと思います。

今回の変更内容は、それを考えて継続的に進めていかなければいけないところであると思いますので、内容としては、都市マスタープランの内容を踏まえたものになっていると思います、その他いかがでしょうか。

疋田委員：

意見書に対する市の考え方について、市街化調整区域になっているものの、個々の地権者の意向により土地利用転換を図ることが可能な区域と言われるのは、市街化区域に近接、隣接していることから開発可能な区域として、当地区が全て含まれるということか。したがって、農家所有者が相続などの理由により個別に農地転用が可能となり、建物が建てられるという趣旨か。

事務局：

当該地区は市街化区域に隣接した市街化調整区域と言うことで、条件が整えば、個別に開発が可能となってきます。

事務局：

補足させていただきます。平成12年に都市計画法が改正され、規制緩和が図られ、市街化区域に隣接しているということは、基盤整備されているであろうことから、市街化調整区域であっても家を建てて良いのではという考えのもと、各自治体で条例を定めて対応することとなり、本市では平成13年度に条例を制定し、半径150メートルの範囲に40戸以上の建物があって、道路や排水などの条件が整えば市街化調整区域でも家が建てられるようになった。そういったことから、当地区は条件に該当するであろうということです。

疋田委員：

そうなると残された市街化調整区域約235ヘクタールあると思いますが、殆どすべて当該地区と同じように家を建てるのが可能となりますか。

事務局：

本市の市街化調整区域は、谷津干潟や河川を除く、約180ヘクタールが農地となります。農用区域と実籾本郷の実籾自然保護地区以外の地区であれば、道路や下水道などの開発条件を満たせば、開発が可能な状況となっております。

疋田委員：

鷺沼台地区、鷺沼台2丁目の北側も対象となるのか。今後、乱開発につながる可能性があるということでしょうか。

事務局：

現状、諮問案件も含めた藤崎・鷺沼台の市街化調整区域は49ヘクタールございます。その内、約10ヘクタールが農用区域となっており、それ以外の土地であれば、乱開発というご指摘ですが、法手続きを経て、条件が整った上で開発されておりますので、戸建て住宅群が出来上がっていくと感じております。

芦澤委員：

諮問第1号で、区域区分変更の北側に沿った都市計画道路8・6・2号線は、現況と何か変わるのか伺います。

事務局：

都市計画道路8・6・2号線は、ハミングロードを特殊街路として都市計画決定しているものであります。土地区画整理事業で車両の出入り口が2か所設置されますが、現状と変わらないです。

芦澤委員：

例えば、車道に対して歩道が広くなるとか。車道と歩道の上に緑地ができるとか。変わることはないのでしょうか。

事務局：

ハミングロードとして現状のままです。

廣田会長：

その他、いかがでしょうか。無いようですので、採決に移ります。
採決については、議案ごとに行いたいと思います。
それでは採決に入ります。

諮問第1号議案についてお諮りします。諮問第1号議案、習志野都市計画 区域区分の変更について、案のとおり決定することに、賛成の方は挙手願います。

《挙手全員》

挙手全員であります。

よって、諮問第1号議案、習志野都市計画 区域区分の変更については、案のとおり決定することとします。

続きまして、付議第1号議案についてお諮りします。付議第1号議案、習志野都市計画用途地域の変更について、案のとおり決することに、賛成の方は挙手願います。

《挙手全員》

挙手全員であります。

よって、付議第1号議案、習志野都市計画用途地域の変更については、案のとおり決することとします。

続きまして、付議第2号議案についてお諮りします。付議第2号議案、習志野都市計画高度地区の変更について、案のとおり決することに、賛成の方は挙手願います。

《挙手全員》

挙手全員であります。

よって、付議第2号議案、習志野都市計画高度地区の変更については、案のとおり決することとします。

続きまして、付議第3号議案についてお諮りします。付議第3号議案、習志野都市計画地区計画の決定について、案のとおり決することに、賛成の方は挙手願います。

《挙手全員》

挙手全員であります。

よって、付議第3号議案、習志野都市計画地区計画の決定については、案のとおり決することとします。

以上で、本日の議題は全てとなります。

疋田委員：

意見書について、採択するかしないかを決めなくてよろしいのでしょうか。

事務局：

案の縦覧に提出された意見書は、都市計画審議会の審議においてその要旨を提出するとともに、本市の考え方を述べさせていただき、委員の採決における判断材料としてもらうものであります。

廣田会長：

それでは、次第4に移ります。

報告事項①都市計画の変更について、事務局より説明をお願いします。

事務局：

前回審議会において原案のとおり可決いただきました、都市計画道路3・4・11号大久保鷺沼線及び都市計画道路3・4・4号藤崎花咲線の変更、これに伴う用途地域及び高度地区の変更について、平成29年2月24日に告示がされたことを報告します。

廣田会長：

只今の説明に対して質問等がございましたらお願いします。無いようであれば、②生産緑地地区の変更について説明をお願いします。

事務局：（資料に基づいて説明）

廣田会長：

只今の説明に対して質問等をいただきたいと思います。無いようですので、次第5に移らせていただきます。その他として、事務局より何かございますか。

事務局：（次回の開催予定について）

廣田会長：

他にございますか。無ければ、本日の審議会を終了とさせていただきます。慎重な審議、貴重な意見をいただきありがとうございました。また、会議の円滑な進行に

協力いただき感謝申し上げます。これを持ちまして、平成29年度第1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)273