

令和元年度第3回習志野市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和2年2月4日(火)午後2時00分～午後3時15分

2 開催場所 習志野市庁舎5階 会議室3

3 出席者

【会 長】 日本大学生産工学部 教授 廣田 直行

【副会長】 習志野市議会議員 木村 孝浩

【委 員】 習志野商工会議所 副会頭 芦澤 直太郎

習志野市農業委員会 委員 飯生 良

(公益社団法人)千葉県建築士事務所協会習志野支部 宍倉 義昭

千葉県行政書士会葛南支部 瀬戸川 加代

(社会福祉法人)習志野市社会福祉協議会 副会長 高橋 君枝

習志野市議会議員 相原 和幸

習志野市議会議員 佐野 正人

習志野市議会議員 谷岡 隆

公募委員 葛谷 弘美

公募委員 高橋 勝

【事務局】 都市環境部 部長 東條 司

都市環境部 次長 神崎 勇

都市計画課 課長 小松 暢之

都市計画課 副主査 藤井 健生

都市計画課 佐久間 亮

【関係者】 都市再生課 課長 多田 弘一

都市再生課 係長 河合 博和

4 議題

(1)会議録の作成等

(2)会議録署名委員の指名

(3)報告 (1)都市計画道路等見直しに関する取組み状況について

(2)都市再開発の方針に関する取組み状況について

5 会議資料

(1)会議次第

(2)【報告 1 資料】都市計画道路等見直しに関する取組み状況について

(3)【報告 2 資料】都市再開発の策定に関する取組み状況について

6 議事内容(要約)

(廣田会長)

令和元年度第3回習志野市都市計画審議会を開会する。習志野市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、委員8名以上の出席が成立要件となっている。ただいまの出席委員は、12名のため、本会議は成立した。

会議は、習志野市審議会等の設置及び運営等に関する指針により、原則公開となっている。ただし、内容により、公開、非公開の判断が必要となった際は、その都度お諮りすることとしてよろしいか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

それではそのように扱う。なお、本日の内容に非公開事項となると思われる案件はない。また傍聴者については、定員に達するまでの間は、入口で配布した注意事項を守るようお願いした上で、随時傍聴希望者の入室があるので御承知いただきたい。非公開となった場合は指示に従っていただくこととする。

日程第1「会議録の作成等」についてお諮りする。会議録については、署名をいただく会議録については全文記録で作成するものとし、市ホームページ及び情報公開コーナー等で公開する議事録については要点筆記とし、会議名、開催日時、開催場所、出席者氏名、審議事項、会議内容、発言委員名及び所管課名を記載したうえで、市ホームページ及び市役所グランドフロアの情報公開コーナーにおいて公開したいと考えるが、これに異議はないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議がないようなので、そのように取り扱うことに決する。

日程第2、「会議録署名委員の指名」について、会議録の作成にあたり、正確性、公正性を期するため、名簿順で、相原委員と佐野委員を指名したいが異議はないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

それでは相原委員と佐野委員を指名する。

日程第3「報告事項」として、報告事項(1)「都市計画道路等見直しに関する取り組み状況について」、事務局から説明いただきたい。

報告事項(1)「都市計画道路等見直しに関する取組み状況について」

(藤井副主査より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいま事務局から説明があった報告について、御意見、御質問をいただきたい。

(谷岡委員)

3点質問する。1点目が、市単道路で廃止と考えているところについて、既に一部買収済みのところや、一部分だけ道路が拡幅されているという路線もあると思う。その買収済み、拡幅済みの部分についてはどうするのか。

2点目が、都市計画道路3・4・9号線のうち、鷺沼の市街化調整区域の境から、鷺沼小学校へ向かう区間は既に市街化された区間となるが、そこを都市計画道路として拡幅していくことが可能なかどうか。かなり住宅が密集していると思うが、見通しはあるのかどうか。調整区域のところは、今後区画整理が進めば広い道路が作れると思うが、鷺沼小学校に向かう道が、もし、区画整理地内に新しい小学校ができた場合は、通学路にもなってくると思う。拡幅するのであれば鷺沼小に向かう部分についても併せて拡幅していかないと歩行者や子どもたちにとって危険なのではないかということで質問する。

3点目が、都市計画道路3・4・11号線の梅林園の付近だが、従来は十字路になることを前提にして設計されていたと思う。南側を廃止とした場合には、T字路を前提とした設計にし直すということになるのか。以上3点伺う。

(藤井副主査)

まず、1点目の市単道路の部分的に整備が済んでいるところ、買収をしているところについての取り扱いだが、市単道路については今回廃止という方向に結論付けているが、部分的に買収が進んでいるところ、あるいは部分的に整備されているところについては、私どもも必要性を認識しているので、市単道路の取扱いについて、どのように取り扱っていけばよいか、必要に応じて検討を進めていきたいと考えている。

次の、3・4・9号線、鷺沼小学校の下から調整区域の間の区間についての整備の見通しだが、基本的にはその区間についても、その先の3・4・9号線鷺沼の調整区域の中の道路と併せた形で整備を進めていくことが望ましいと考えているので、具体的に整備が可能なのか、整備の時期がどうかということについては、まだ現段階では申し上げられないが、必要性は認識している。

3点目の3・4・11号線梅林園の交差点で、3・4・4号線と十字路で設計されているところだが、3・4・11号線南側区間を廃止することで、形態としては、3・4・11号線と、3・4・4号線とのT字路の交差点ということで再度検討していく形になろうかと思う。

(廣田会長)

確認する。今の回答は、今後の方針に書かれている、市単道路については取得済

み用地の取り扱いなども含めて継続して検討していくという点、2点目の3・4・9号線については鷺沼小学校の方向の必要性は認識している、3点目、梅林園のあたりについてはT字路で今後検討していくという3点だったかと思うがそれでよろしいか。

(藤井副主査)

はい。

(谷岡委員)

それではもう少し。市単道路については、なぜ質問したかという点、既に拡幅されているところについては前後の狭い道路を行く車の、ちょうど交差するために使われている部分もある。例えば谷津5丁目では、市単道路が部分的にあり、そこで車がうまく交差してすれ違っていくという場所もあるので、そういったところは、それを全部完成させるのは難しいと思うので、せめて今有効利用されている部分については形状をより使いやすくするなり、是非検討していただきたいと要望しておく。

もう1点、3・4・11号線の先ほどのT字路になるのかという部分だが、全体的に見ると色々な場所で課題はあるのだろうが、そのうち、区間4-2について、これも現実的には厳しいのではないかと思うのだが、その辺は検討されたということだが、廃止しないということにした決定打というのは何なのかということを知りたい。

(藤井副主査)

区間4-2ということだが、梅林園の3・4・11号線との交差点から京成線を越えて3・3・3号線と交差する区間となっている。第二段階一次評価の中で、区間4-2は廃止候補としている。その理由は、京成線を越えるために立体交差構造が必要となってくることから、廃止候補としている。それを存続とした理由だが、この3・4・4号線という路線自体が、千葉市から船橋市に通り抜ける広域幹線的な位置づけのある道路であり、習志野市内だけで完結する道路については廃止変更の積極的な扱いができるものの、二次評価の中で存続とした。

(谷岡委員)

わかりました。

(相原委員)

市単道路の件だが、検討していくということだが、検討するスケジュールがあれば示していただきたいのだがどうか。

(藤井副主査)

今後の市単道路に関するスケジュールという事だが、具体的にどういったスケジュールで進めていくかということについては決まっていない。まずは、都市計画道路等見直し方針の策定、公表を目指し、市単道路廃止という方針を打ち出した後に、その

市単道路に代わるような整備の計画や、在り方等の具体的な検討に進んでいく。市単道路としての位置づけを廃止する方針が今回の見直し方針の結果となる。

(廣田会長)

その他どうか。無いようなので、以上で、報告事項(1)「都市計画道路等見直しに関する取組み状況について」を終了する。

続いて、報告事項(2)「都市再開発の方針に関する取組み状況について」、事務局から説明いただきたい。

報告事項(2)「都市再開発の方針に関する取組み状況について」

(河合係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいま説明があった報告について、御意見、御質問を伺う。

(谷岡委員)

2項地区について伺う。都市再開発の方針の案を見ると、津田沼駅南口地区は市街地再開発事業としてやっていきたい、新津田沼駅南口地区については、土地区画整理事業としてやっていきたいとなっている。それぞれ権利者は何人いるのか。きちんと合意をして取り組むというような体制になっているのかどうか。その辺を伺いたい。

(河合係長)

まずJR津田沼駅の南口地区は、南口の駅前広場、津田沼緑地、習志野文化ホールを含むモリシア津田沼、こちらは合築されている形になるがこのエリアが対象となる。関係所有者は、駅前広場は習志野市、津田沼緑地は、都市緑地という形で市が管理している公園だが、地権者は財務省の管轄となっているので、財務省が関係地権者という形で入ってくる。それから、モリシア津田沼の信託受益権を取得しているのが野村不動産株式会社になり、文化ホールは習志野市となるので、南口地区については、習志野市、千葉財務事務所、野村不動産の所有関係となっている。

新津田沼駅南口地区は、イトーヨーカ堂津田沼店をはじめとして、一体的な土地を概ね新京成電鉄が所有している。津田沼1丁目公園は習志野市の広場になるので市が管轄している。駅前に津田沼1丁目広場ということで、市の土地がある。津田沼1丁目公園の東側、隣の16番街区、現在ヨーカ堂の平面駐車場があるのだが、その街区の一番西側に、神社と隣にビルがある。こちらについては、新京成電鉄の所有ではないと伺っており、神社の代表の方や、そのビルの所有者が新京成電鉄以外に入ってくる。その他の、現在平面駐車場として利用している街区や、コナミスポーツのある街区、ミーナ津田沼がある土地については新京成が所有しているということで、概ねのところ新京成に加えて他の地権者となる。このような状況で協議を進めている。

(谷岡委員)

あと1点伺いたいが、市街地再開発事業や土地区画整理事業となると、それなりの補助金、補助メニューがあると思う。この2か所に加え、先ほどの都市計画道路で出てきた鷺沼地区の土地区画整理事業もこれから進めていくとなると、かなり規模の大きな開発事業が同時並行で進んでいくということになりかねないと思うが、様々な補助メニューがある中で、市は財政的にやっていけるのだろうかということが気になるのだが、その辺はいかがか。

(河合係長)

習志野市内でも、JR津田沼駅周辺のまちの形成からかなり時間が経っていて、リニューアルの時期を同時期に迎えている。一方で鷺沼の方でも事業が始まるというところである。市街地再開発事業については、国の補助制度があり、今後どういう形で利用していくかというところは非常に研究が必要と思っている。今ある国の補助制度の中で、市として市街地再開発事業を行うことが初めてなことから、今後そういった補助制度の勉強をしながら補助要綱の制定等を定めていくことが大事と捉えている。一方で北口の新京成の開発は、事業手法としてまだ確定したわけではないが、手法の1つとして、公園の移設等があり、土地の交換等があることから、区画整理という手法を用いてやるのが良いのではないかとということで検討の1つとしているが、基本的にはまず新京成の開発を基礎として、まずは新京成の中でやってもらえること、市としてやるべきことを整理して、財政出動については、手法として区画整理を使うが、極力少なくなるような形で考えていかなければならないと捉えている。

(高橋(勝)委員)

船橋市側が1号市街地に設定されていると伺った。2項地区については、船橋市側はどうなっているのか。

(河合係長)

今、この周辺エリアについては、船橋市が2項地区に指定しているエリアはない。いや、2号地区と2項地区という言葉があるのだが、政令で定められた大都市、千葉県内で言うと千葉市と船橋市が該当するが、その地区については法令で元々定めなければいけない市である。そこについては2号地区となる。その後法改正され、習志野市でも都市再開発方針を定めることができるようになったのだが、そこについては2項地区と呼ぶ。名前の呼び方が違うが、内容としては準じて作るのと同じものになる。習志野市は2項地区、船橋市は2号地区と。船橋市の2号地区についてはこのエリアについて指定されているものはない。

(高橋(勝)委員)

この地区、開発してから40年経っているので、先ほど整合性という言葉を使っているが、上手い形で一体的な開発、再開発ができるようにお願いしたい。

(芦澤委員)

津田沼駅周辺の1号市街地のエリアについて質問だが、JR津田沼駅の線路の上、津田沼駅というよりも、津田沼駅から千葉方面に線路が沢山伸びているが、その線路の部分も1号市街地の中に含まれているが、これは何か意味があるのか。今計画している2項地区がJR津田沼駅の南側と、新京成線の新津田沼駅の南側の2つに分かれていて、この2つを一体的にこれから整備していくということは、高橋委員が仰ったとおり私も同感だが、JRの駅および線路は2つの地区を分けている、妨げと言っ
てはいけないのかもしれないが、大きな境目になってしまっている。これを何か将来的に例えば橋のようなものを作るとか、あるいは例えば新宿駅や千葉駅周辺でJRが行っているような線路の上に大型の商業施設を作るようなことを念頭に置いているのか。他社のことはわからないが、市として何かそういうことを期待しているのかどうか。

(河合係長)

1号市街地の設定については、ある程度相当規模の一体的なエリアを定めるということで、今回2項地区が南北にあるので、それを接続するような形で設定している。北口の地区と南口の地区の回遊性が、今後街の賑わいを求めていく中で非常に重要と思っていて、現段階の状況を説明すると、津田沼駅の中に、自由通路、コンコースがあり、歩行者はそこを利用している。また、千葉工業大学の通用門から、ミーナ津田沼にかかるところに歩道橋が架かっており、築造されてからだいぶ経過しているが、階段にスロープがついており、歩行者及び自転車についてはこの歩道橋を利用している。今回2項地区については、具体的に協議を進めている2地区だが、街全体の回遊性を高めていくためには、駅舎の中での行き来の仕方の考え方、あるいはこの歩道橋を将来的にどのような形で再構築していくのかということが課題と思っており、JRと今後協議しながら駅舎の在り方、歩道橋を作り替える、そういったことを念頭に入れた中で今回のエリア設定をしている。

(廣田会長)

その他どうか。無いようなので、報告事項(2)「都市再開発の方針に関する取組み状況について」を終了する。

最後に日程第4、「その他」として、事務局から連絡等があればお願いしたい。

(小松課長)

1点報告する。

これまで審議会において、報告してきた、生産緑地地区の区域の規模に関する要件を変更することについて、習志野市議会令和2年第1回定例会において、「習志野市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の制定について」議案として上程することとなった。

本条例案は、生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定めるもので、これまで
は、500平方メートル以上の規模の区域について、生産緑地地区を定めることがで

きるとしていたが、生産緑地地区の区域の規模に関する条件を、300平方メートル以上の規模の区域とするものである。なお、施行日については公布の日を予定している。

(廣田会長)

本日の日程は以上となる。

これをもって、令和元年度第3回習志野市都市計画審議会を閉会する。

7 所管課名

都市環境部 都市計画課

電話番号 047-451-1151(内線)271