

令和2年度第2回習志野市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和2年11月10日(火)午前9時00分～午前10時40分

2 開催場所 習志野市庁舎5階 委員会室

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】 (公益社団法人)千葉県建築士事務所協会 副会長 宍倉 義昭

東邦大学 理学部 准教授 柴田 裕希

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

習志野商工会議所 副会頭 高橋 勝

千葉工業大学 創造工学部 教授 寺木 彰浩

習志野市農業委員会 委員 村山 源司

習志野市議会議員 相原 和幸

習志野市議会議員 荒木 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 森嶋 準一

【事務局】 都市環境部 部長 神崎 勇

都市環境部 次長 内海 忠

都市計画課 課長 小松 暢之

都市計画課 都市計画係長 藤井 健生

都市計画課 計画指導係長 田村 賢司

都市計画課 計画指導係 山口 裕登

都市計画課 都市計画係 谷山 春菜

【関係者】 都市環境部 技監 新井 悟

都市再生課 課長 多田 弘一

都市再生課 計画係長 横山 理穂

4 議題

(1) 会議録の作成等

(2) 会議録署名委員の指名

- (3) 審議 1) 諮問事項
第1号議案
習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
第2号議案
習志野都市計画都市再開発の方針の決定
2) 付議事項
第1号議案 習志野都市計画生産緑地地区の変更
- (4) 報告 1) 新習志野駅前地区地区計画の変更について
2) 立地適正化計画策定に向けた取り組みについて

5 会議資料

- (1) 会議次第
(2) 習志野市都市計画審議会委員名簿
(3) 諮問書・付議書綴り
【諮問1資料】
習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
【諮問2資料】
習志野都市計画都市再開発の方針の決定
【付議1資料】
習志野都市計画生産緑地地区の変更
(4) 報告事項1資料 新習志野駅前地区地区計画の変更について
(5) 報告事項2資料 立地適正化計画策定に向けた取り組みについて

6 議事内容(要約)

(廣田会長)

ただいまより、令和2年度第2回習志野市都市計画審議会の会議を開会する。

ただいまの出席者は14名。瀬戸川委員がまだ到着していないが、追って出席するものとする。よって、本会議は成立した。

本日の会議は、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)

では、そのように取り扱う。

なお本日の内容に、非公開事項になると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お配り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、ご承知いただきたい。非公開となった場合は、指示に従っていただきたい。

次に、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、これまで通り、署名をいただく会議録については、全文記録、いわゆる逐語式で作成するものとし、情報公開コーナー及び市ホームページ等で、公開する会議録については、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上で、非公開と決した審議事項を除く記録について公開したいと考える。これについて、ご異議はないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議なしと認めるので、そのように取り扱うことに決した。

続いて、日程第2「会議録署名委員の指名」についてお諮りする。

会議録の作成にあたっては、名簿順で、柴田裕希委員と、まだ到着していないが瀬戸川加代委員を私から指名したいと思うが、事務局、どうか。

(小松課長)

瀬戸川委員の次ということで、高橋君枝委員でいかがか。

(廣田会長)

高橋君枝委員、よろしいか。

(高橋(君)委員)

はい。

(廣田会長)

会議録署名委員に高橋君枝委員を指名したいが、よろしいか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議なしと認めるので、私から会議録署名人に、柴田裕希委員と高橋君枝委員を指名する。

それでは、審議に入る。

本日の審議にあたって、本日付で諮問書及び付議書が交付されている。その写しを配布しているので、ご確認いただきたい。

それでは、事務局より諮問第1号議案「習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」を説明いただきたい。

諮問第1号議案

「習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について

(小松課長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいまの事務局からの説明について、ご質問、ご意見等あれば、いただきたいと思う。いかがか。

(谷岡委員)

本日が正式な諮問ということで、過去ご説明のあったときに一度質問したことがあることも、会議録に残すという意味合いで、重複してまた質問することもあるかもしれないがご了承いただきたい。

では、今回諮問された中身のうち、まず、市街地整備の目標として、新たに市街地再開発事業、津田沼駅南口地区と、土地区画整理事業、新津田沼駅南口地区と、2つが加わっている。この間の津田沼駅南口開発を見ると、予想以上に人口が増えて、保育所や学校が足りなくなってしまうという状況が生まれているわけだが、この新たに加わったこの2つの事業については、居住系の施設が入る予想はあるのかどうか、伺う。

(藤井係長)

市街地開発事業として、今回、諮問の中で、津田沼駅南口地区が市街地再開発事業、新津田沼駅南口地区、こちらは土地区画整理事業という形で明記している。その中で、ここに居住機能があるかどうかというご質問だが、どちらの事業についても、現段階で、詳しい事業の細かい計画ができていないので、居住機能があるかどうかということに関しては、この場ではまだお答えできない。この後ご審議いただく都市再開発方針の方針に基づいて、都市機能誘導していくようなイメージで再開発が進んでいくものと思われる。

(谷岡委員)

一応私、議会選出なので、市議会での様々な説明も受けているが、新津田沼駅南口地区では、以前、市議会議員に対して集合住宅のイメージ図が入った資料が配布されているのだが、この地権者としては、そういった集合住宅を誘致するという考えがあるのではないか。

(多田課長)

今、谷岡委員より、ご案内あった通り、今協議途上であるが、まず新津田沼駅南口地区で、新京成線の新津田沼駅の周辺、新京成電鉄が持っている土地を開発しようということで、住居系マンションを計画予定する街区はある。ただし、戸数や、どんな形態になるか、そのようなところはまだ協議の途上である。また、この学区が、藤崎小学校になるのだが、当然その藤崎小学校の生徒数も踏まえて検討していくということで新京成電鉄と協議をしているところである。

続いて、津田沼駅南口地区になるが、モリシア津田沼のところを再開発したいということで、これも協議途上であるが、現協議の中では、集合住宅、これを一部設けたということで協議を進めているところである。戸数や、そのようなものについてはまだ協議途上である。

(谷岡委員)

JR津田沼駅南口で谷津小学校がパンクしたり、保育所が足りなくなったという事態が発生したときに、以前、市民の方からは、計画段階で予測できなかったのか、もっときちんとした計画を立てるべきではなかったのかというお叱りを受けることが多々あったのだが、この今回考えられている2つの事業では、もう事業者は、青写真を作っているところだろうから、粗タイメージがあると思う。それと、地元の教育、保育のインフラが持ち堪えられるのかという部分については、どの程度協議できているのか。また、市の方としては、対応できると考えているのかどうか。伺う。

(多田課長)

先ほども申し上げた通り、新津田沼駅の方については藤崎小学校ということになるので、児童の発生数の考え方については、奏の杜地区の35ヘクタールの土地区画整理事業で行ったマンション関係の生徒数の発生を考慮しながら検討していくということで、新京成電鉄の方も、その辺は了解していただいていると認識している。

津田沼駅南口地区についても、今の状況だと谷津小学校の通学学校区であろうかと思うが、多分谷津小学校には行けないだろう。向山小学校の学区になるのではないかと考えている。その辺も、教育委員会と協議しながら慎重に進めていきたい。

(谷岡委員)

この2つの市街地整備事業については、インフラ関係、特に子どもたち、新しく入居されてくる方々の子どもたちの、保育所や学校の環境が悪化したり、パンクしたりということがないように、きちんと協議していただきたい。これは要望としておく。

(廣田会長)

ただいまの件につきましては慎重に協議いただくよう、お願い申し上げます。

(谷岡委員)

今度は、主な施設の配置の方針で、規格の高い道路計画、いわゆる高規格道路についてである。こちらの方が、私は問題視をしているが、これまでのご説明の中では、まだはっきりと、場所や構造については、県から説明がないとの話であったが、この新たに出てきている高規格道路について、その後新たに説明はあったのか。

(小松課長)

前回6月30日の本審議会において若干説明させていただいたが、その時から今日に至るまで、具体的な内容の発展はない。

(谷岡委員)

その時も、委員間の質疑の中で、または意見交換の中で、今ある新習志野駅の南側の方にある幅の広い道路、あの場所になるのではないかというような質問もあったが、あの湾岸地域に今通っている道路は、そのまま高規格道路として使えるものなのか。または、高規格道路を作るとなると、新たに高架、または地下につくるという形になってしまうのか。高規格道路というのがどういうものになるのか、イメージがつかないの伺いたいのだが、どうか。

(小松課長)

高規格道路、この中身もまだ示されていないところであるが、我々とすれば自動車専用道路、そのように考えている。またそのルートや、高架になるのか、地下になるのか、どこに通るのか、その辺に関しても、まだまだこれからの検討内容と伺っている。

(谷岡委員)

あともう1問。

(廣田会長)

まず一度、他の方から先に意見をいただきたいと思う。
どなたかご質問、ご意見等ないか。

(荒木委員)

ちょっとしたところなのだが、資料の4ページの地域毎の市街地像について、以前から気になっているのが、茜浜地区で地区計画の網掛けから残ってしまっている地域があると思う。工業地帯でありながら、マンションが建てられる状況になっている地区が残っているはずである。

これは都市計画ということなので直接影響しないのかもしれないが、この文章の中で「臨海部の茜浜芝園地区の工業地は工業、業務、流通、文教、研究等の、機能配置に基づく現在の土地利用を維持保全する」とあるが、その網掛けから残っている部分というのが、気になっている。要するに、建てようと思えば売却してマンションを建て

ることができてしまうという部分で、そこにマンションが建てば、小学校はどうするのかなど色々な問題が出てくると思うので、そこについてどうなっているのかと、これがその部分について影響を与えるのかどうか。

(廣田会長)

網掛けが残っている部分というのは、用途地域が指定されていないということか。

(荒木委員)

用途地域、都市計画としては、多分工業地域などになっているのだが、工業地帯でマンションを建てられる中で、習志野市の地区計画の中でマンションを建てられないように基本的には網掛けというか、建てられない地域にしようとしている中で、茜浜の工業地帯では、一部の事業者の反対があって、網掛けできなかった部分が残っている。ここは、先ほども申し上げたように、端的に言うとマンションを建てようと思えば建てられるため、地権者からすればその方が価値が高いから、網掛けをするなという話になるのだが、ただその地権者が仮に誰かに土地を売って、茜浜の工業地帯に突然マンションが建ってしまうことも可能な状態になっているところが残っている。そうすると、当然、あそこの工業地帯にマンションが建てば、小学校はどこに行くのかなど、色々な問題がそこに発生してくるはずなので、網掛けを市の方も推進していると聞いているが、それが今現状どうなっているのかということと、この都市計画の中で、そのまま土地利用を維持保全するとなっているという部分で、そこについてどのように関係が出てくるのかという部分を聞きたいと思う。

(藤井係長)

まず4ページの、地域ごとの市街地像のところでは、茜浜芝園地区の工業地については、「工業、業務、流通、文教、研究開発等の機能配置に基づく、現在の土地利用を維持保全する。」こういった方針で取り組んでいるところである。具体的に、その網掛けというか、住工混在を防ぐような取り組みをどのように考えているかということについては、8ページに、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」という項目があり、その中で、10ページの一番下に「東関東自動車道南側については、地区計画制度の活用等により、住工混在を防止した土地利用を図る。」という方針を出している。本市としては、東関東自動車道南側については、住工混在を防ぐという方針を持っているので、その取り組みについて進めているところである。

(荒木委員)

明記されているということは、わかった。そのような方針を持っているということなのだが、今現状どういう状況で、今後の見通し等があるのかを伺いたいと思う。

(藤井係長)

現状の取り組みだが、地区計画制度を活用して、住工混在を防止するということで、地区計画の掛かっていない地区が一部あるので、そちらについて地区計画制度によって、住工混在を防ぐ取り組みを現在進めているところである。今現在の取り組み状況としては、地権者合意を図る段階にとどまっている。

(荒木委員)

そうすると、今回こういう形で明記もされる中で、正直結構長い間そのままになっていると聞いているが、今後それについて改めて動く予定があるのかどうか、伺いたいと思う。

(廣田会長)

スケジュール的なことか。

(荒木委員)

はい。

(藤井係長)

具体的なスケジュールということだが、地区計画制度の設定については、当然、地権者のお考えもあるので、本市としては地区計画制度によって住工混在を防ぎたいという思いはあるが、地権者の意向も確認して、取り組んでいるところである。本市としては前向きに取り組んでいきたいとは考えている。

(荒木委員)

私が聞いている限りでは、本当に反対している人はそれほどおらず、多くの方は、どちらでも良いのだが、その方に従っているような話だったと聞いている。

何を懸念しているのかというと、皆さん、年齢も進んでく中で世代交代の時期というのも来ると思う。そのような中で、仮に、例えば会社を辞めるとか、もしくは移転するとなったときに、当然売却をするというタイミングがもしかすると近づいてきているのかもしれないと思っている。そうなれば、あそこにマンションが建つ可能性も、今現在よりも可能性が高くなっていくのではないかと、そういう時代を迎えているのではないかと、思うので、ここについては、改めて今一度、本腰を入れて動いていただきたいと、要望とさせていただきます。

(廣田会長)

それでは、ご要望ということなので、議事録に留め置きいただきたいと思う。その他いかがか。

(佐野委員)

今回、新習志野駅と海浜幕張駅の間に新駅ができるということで、計画前倒しになっているという部分で、この新駅ができることによって今回のこの都市計画、再開発にどう反映されているのか。それについて、伺う。

(藤井係長)

新習志野駅と海浜幕張駅、その間にJR京葉線の新駅ができるのだが、この区域マスタープランの中では、そちらの新駅についての検討はなされていない。

(佐野委員)

検討されていない理由は。

(藤井係長)

検討されていない理由だが、まず1つは、その駅自体が、千葉市にあるということ。これは都市計画区域のマスタープランになるので、習志野都市計画区域に関して書くべき計画であるということが1つ。あともう1つはこの計画自体が、千葉県決定の計画であり、千葉県との協議の中で、その幕張新駅についての記載について、不要というか、協議の中で記載の必要がないという判断をされたので、今回記載をしていない状況になる。

(佐野委員)

でも、当初は習志野市にも財政負担を含めて、県、千葉市、イオン、JR、習志野市もその中の枠組みに入っていたと思う。習志野市が、その枠組みに入っていたらこの都市計画に反映していたのか。習志野市がその計画の中に入っていないから、反映していないということなのか。

(小松課長)

今回の区域マスについては、基は平成28年に作成したものがある。今回の変更については、あくまでも再開発方針、こちらとの整合性を取るという形で最小限の記述になっている。平成28年なので、これを作り始めたのが27年、26年、この時に、この新駅設置について習志野市が脱退していたのか、まだ残って協議をしていたのか不明なところであるが、その当時から、基本的にはこの新駅に関する記述はなかった。また、新しい区域マスタープランの作成については、来年度から作成し始めるが、その時に入るかどうかに関しては、また、千葉県との協議になってくるだろうが、この時点では、新駅の取り扱いについて記述はなかった。

(佐野委員)

来年から新しい見直しがあるという部分の中で、新駅が千葉市にあるといいながらも、もう市境であるので、きちり反映していくべきだという、要望にとどめたいと思う。

(廣田会長)

駅ができることによって、地域の使い方、使われ方が、相当数影響するものと思われるので、十分ご配慮いただいて計画を進めていただくようよろしくお願いいたします。それではその他、いかがか。

(寺木委員)

今のご説明もそうなのだが、よくわからないのが、前回欠席したので、その辺のご説明があったのかもしれないが、今回は整開保の変更なのか。この付議書の綴りを見ると、千葉県決定と書いてあり、その下に習志野市と書いてある。そして、ページをめくると千葉県の文章になっていて、ご説明を聞いている中でマスタープランと整開保とどちらの話をしているのかよくわからなかった。今回の付議は、千葉県に対してこう変えてくださいという、あるいは、習志野市の方でこういう意見がありましたとあげる話なのか、それともこれはそのままマスタープランになるのでマスタープランの話をしているということなのか、どちらなのか。そのあたり、ご説明いただければと思う。

(藤井係長)

ただいまご審議いただいている内容は、習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、通称区域マスと呼ばれているものを、諮問しご審議いただいている形になる。こちら千葉県決定のものになり、諮問している理由は、習志野市ではこの後ご審議いただく再開発方針の策定を目指しており、こちら千葉県決定の都市計画決定になるが、そちらの決定をするにあたって、この整開保の中身と、一部整合性が取れていない箇所があるという指摘が、千葉県からあったので、再開発方針の内容、あるいは整開保の中で記載のある事業の中で完了している事業、こちらの整理を行って今回変更という形でご審議いただいているところである。

(寺木委員)

法律上は一応マスタープランと整開保が別物のはずで、事実上一緒ということはあるかもしれないが、別物のはずなので、区域マスは区域マスで、その言葉としてはいいのかもしれないが、習志野市のホームページを見てもマスタープランは、独立したものとして公開されていて、説明を見ると、県の整開保に則するというお話だったので、今回はマスタープランに関しての付議なのか。それとも、千葉県の整開保に対して、習志野市はそれに則さなくてはいけないから、県に対して付議した内容を上げるという位置付けなのか。どちらなのか。

(小松課長)

私の説明の仕方が混同させてしまって申し訳ない。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に関して、通称区域マスと呼んでしまうところが、混同されているかと思うのだが、今回の習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更は千葉県決定なので、千葉県から、これについて作成したので意見があ

るか、という問いの中で、我々としては、都市計画審議会に諮問し意見を言っていたいて、それを千葉県へ報告して、千葉県の都市計画審議会で決定されるという運びになる。

(廣田会長)

よろしいか。

(寺木委員)

はい。

(廣田会長)

では谷岡委員。

(谷岡委員)

先ほどの続きで、高規格道路について、この審議会は討論の場がないので、最後に私の意見を述べて終わりとしたと思う。まずこの高規格道路については、県からまだ説明がないということだが、国土交通省は、2019年3月に千葉県湾岸地区道路検討会を発足させて、そこで、基本方針に、「外環道高谷ジャンクション周辺から、蘇我インターチェンジ周辺並びに市原インターチェンジ付近まで、湾岸部においてルートの検討を進める、ルートや構造を検討する際、東京湾奥部に残された貴重な干潟となる三番瀬については、千葉県三番瀬再生計画との整合性を図る。また、地域の生活環境に配慮した計画とする。県の確保済み用地(第二湾岸道路用地)を有効に活用する。」こういった基本方針を掲げている。私が、一番懸念しているのは、こういった高速道路が新たにできることによる、自然環境や、生活環境への影響についてなのだが、その辺については、県からは何か説明というのはないのか。または習志野市として考えはないのか伺いたいと思う。

(小松課長)

こちらに関しては、まだルートや位置も決まってないところではあるが、当然本市としては、隣接市、船橋の三番瀬、また本市としては、ラムサール条約に位置付けられています谷津干潟があるので、こちらに関しては環境に配慮した道路計画としていただきたいという要望は行っている。

(谷岡委員)

では最後にちょっと私の意見を表明しておきたいのだが、今回の多くの変更点では、問題ない、または要望で済ませて良いというものなのだが、高規格道路については賛成できない。

その理由として、1つ目は、自然保護団体と県との交渉で、先ほど私が述べた、市原方面から市川方面へのルートという説明があったようだ。こういったルートになった

場合に、自然環境や生活環境、住環境に与える影響が大きいものがあり、慎重に進める、慎重に考える必要があるという点。2番目に、自動車専用道路、つまり、高速道路ということになると、現在日常的に使われている、通称第二湾岸道路とは別に、新たに大きな道路ができるということになる。そうすると莫大な財政負担がかかるのであって、それをどうしていくのかというのが不明確なまま、促進の方針が決められるのは納得がいかないという点。高規格道路については、この2点から、賛同できないというものである。あと、市街地整備については、10年以内という整備目標に疑問があるが、これは諮問第2号で、また触れたいと思う。

(廣田会長)

それでは、お諮りしたいが、よろしいか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

それでは、諮問第1号議案「習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について、案の通り決することにご異議ないか。

(谷岡委員)

異議あり。

(廣田会長)

ただいま、異議があったので、挙手による採決を取らせていただきたいと思う。

お諮りする。諮問第1号議案「習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について案の通り決定することに、賛成の方の挙手を求める。

【挙手多数】

(廣田会長)

挙手多数である。よって、諮問第1号議案「習志野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について、案の通り決定した。

ここで次の議案に移る前に、換気の時間を取る。

[休憩 9時45分～9時48分]

(廣田会長)

審議を再開する

事務局より、諮問第2号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の決定」について説明いただきたい。

諮問第2号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の決定」について

(小松課長、藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいまの説明に対して、ご意見等いただきたいと思う。

(谷岡委員)

3つ質問して、そして私の意見を表明したいと思う。1つ目が、今説明のあった意見以外に、公聴会での公述があったかと思うが、そちらではどのような意見が述べられたのか伺いたいと思う。

(多田課長)

公聴会での公述の要旨についてご案内申し上げます。

まず1点目として、駅前広場の改善については、概ね歓迎であるが、2項再開発促進地区へのタクシープールと交番の移設、本地区内、津田沼駅南口地区ということだと思うが、しっかりと計画し、しかるべき場所に設けるべきである。

続いて、駅前広場や歩行者動線の計画や設計に、地権者の意見を反映すべき。

続いて、津田沼駅南口地区について、当該地区の建物は、緊急に全面的建て替えを必要とする事情が発生しているのか。これは多分モリシア津田沼の建て替えのことを言っているのだと思う。

続いて、土地の合理的高度利用により、拠点機能の強化、充実を図る方針を示されているが、高度利用については、当該地区の用途地域指定や容積率の変更をどのように考えているのか。

続いて、商業業務機能の立地ニーズが急増するとは考えにくい。大規模施設の出店プランや大企業等のオフィスの移転立地プランなどがあるのかどうか。

習志野市は文教住宅都市憲章、公害防止条例を制定しているということで、津田沼緑地のあり方。

それと、駅前の景観を高層ビルで埋め尽くすことはイメージダウンになる。

そのような内容が出ている。

(谷岡委員)

次に今回2つの都市再開発の事業があるわけだが、両方とも民間事業者による事業になるというものだが、やるとなれば市も補助金を法令等に基づいて出していくことになるかと思う。市の財政負担はどれぐらいになるのか試算はしているのか、伺う。

(多田課長)

まだ協議途中のため、試算等は行っていない。

(谷岡委員)

あと、このうち津田沼駅南口では習志野文化ホールも複合となっている施設となる。習志野文化ホールについてはどのように考えているのか、伺う。

(多田課長)

文化ホールについては、音楽のまち習志野ということで、このJR津田沼駅南口地区に再建設するという方向で作業を進めている。具体的な内容としては、今の座席数は1500弱だが、この座席数を何とか確保していこうということと、音楽、音の響きを重視した多目的ホールを作っていこうということを方針として協議している状況である。

(谷岡委員)

最後に私の意見として、表明しておきたいと思うが、今回の案を見ていくと、駅前広場の整備の必要性というのは私も認識しているところである。ただ2つの理由から、今回市街地再開発事業とセットになる今回のやり方について賛同できないという意見を表明したいと思う。

まず第1に、習志野文化ホールの建て替えと、ほぼ同じ時期に2つの大きな再開発事業が重なって、補助金をかなり出すことになるかと思う。これらを合わせるとかなりの財政負担になるのであって、新型コロナによる収支減が来年度以降予想されている中、このかなりの財政負担がかかる事業を行政が後押しして一緒に進めるべきかどうか疑問があるということ。

第2に、10年以内の整備目標という点では、主にJR津田沼駅南口の方になるのだが、現状でも学校の不足、保育所の不足というものがあり、10年以内だと、生徒数の予測を見る限りは、まだ落ち着いていないという時期になる。そういった時に、新たに住居系も含む再開発を進めて良いのかという点では疑問がある。この点では時期尚早ではないかという点で、私は今回賛同できないと表明したいと思う。

(廣田会長)

その他ご意見いただきたいと思うがいかがか。

ご意見がないようなのでお諮りさせていただきたいと思う。諮問第2号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の決定」についてご異議ないか。

(谷岡委員)

異議あり。

(廣田会長)

ただいま、異議があったので、挙手による採決を行わせていただきたいと思います。

改めてお諮りする。諮問第2号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の決定」について、案の通り決定することに賛成の方、挙手をお願いしたい。

【挙手多数】

(廣田会長)

挙手多数である。よって諮問第2号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の決定」について、案の通り決定した。

次の議題に移る。

事務局より、付議第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について説明いただきたい。

付議第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について

(小松課長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいまの説明に対して、ご意見等いただきたいと思うがいかがか。

(谷岡委員)

緑を確保していくという点では、今回、4箇所の生産緑地地区が廃止される、または変更されるというものについてはとても残念には思っているが、農家地権者の方のご都合ご事情もあるでしょうから、やむを得ない部分もあるかとは思う。1箇所確認をしておきたいのだが、谷津第43生産緑地地区、これは奏の杜の地域の一部である。この地域については、以前この地域を開発するときに、当初は緑の基本計画で、ここに大きな地区公園をつくるという構想があり、それが当初の4ヘクタールから、その後2.2ヘクタールの現在の近隣公園に計画変更された時に、その隣接地域に集合農地があるから緑は保全できるのだという説明を議会では受けた記憶がある。今回、生産緑地が一部廃止となって、この集合農地の一部が別の用途に変わるわけだが、どういった用途で考えられているのか、改めて伺う。

(田村係長)

今回の135号谷津第43生産緑地地区の一部解除についてだが、今回の解除は、生産緑地法8条第4項に基づく公共施設等の設置に係るものである。内容としては、小規模多機能型居宅介護事業所、認知症対応型共同生活介護施設を設置するものである。こちらは、本市で「習志野市光輝く高齢者未来計画2018」に基づいて介護事業者を募集して、介護施設を設置したというような経緯になる。

(谷岡委員)

住宅密集地の中にある緑地のため、緑という形で保てないというのは非常に残念だが、高齢者向けの施設というのは地域でも要望が強いものなので、これはやむを得ないのかと考える。

(廣田会長)

その他いかがか。

諮る前に私からも。生産緑地を保全するというのは、都市計画にとって重要な要点だと思う。地権者が生産できなくなるというのは致し方ないことかと思うが、それに対して、市として、行政としてどういう努力をして、それを残す活動を行っているかということが、これからも重要なことと考える。引き続き、生産緑地保全に向けて行政のお力をいただけるよう、記録に残していただいて決入りたいと思う。

それでは、ただいまの付議第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について案の通り決定することに賛成の方挙手をお願いしたい。

【挙手全員】

(廣田会長)

挙手全員である。

よって、付議第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」については、案の通り決定した。

ここで次の議題に移る前に換気の時間を取る。

[休憩 10時12分～10時15分]

(廣田会長)

それでは、再開する。

続いて、日程第4「報告事項」に入る。

初めに、報告事項1「新習志野駅前地区地区計画の変更について」、事務局から説明いただきたい。

報告事項1 「新習志野駅前地区地区計画の変更について」

(藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいまの説明について、ご意見ご質問等を伺いたいと思う。

無いようなので、以上で報告事項1「新習志野駅前地区地区計画の変更について」を終了する。

続いて、報告事項2「立地適正化計画策定に向けた取り組みについて」、事務局から説明いただきたい。

報告事項2「立地適正化計画策定に向けた取り組みについて」

(藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただいまのご説明について、ご意見ご質問等を賜りたいと思うがいかがか。

(谷岡委員)

1点伺いたいのだが、習志野市の場合、他市と比べての特徴として、比較的規模の大きいものも含めて、公共建築物の配置、将来の配置等を含めた公共建築物再生計画を長期的な計画として作っている。これは将来のまちづくりに大きな影響を与えらると思うのだが、この立地適正化計画との関わりというのは出てくるのかどうか伺う。

(藤井係長)

公共建築物再生計画と立地適正化計画との関わりについてだが、今回のこの立地適正化計画の中では、この公共建築物再生計画にかかわらず、市の中には様々な施策があるので、それを加味した形で立地適正化計画を策定していく形になる。

(廣田会長)

その他いかがか。荒木委員。

(荒木委員)

文章としてはわかるが、7ページの図について、もう少しご説明いただけると助かる。

(藤井係長)

これまで人口増加を続けている時代だったので、その時には、都市計画区域内において、人口の増加が続き、開発によって市街地の拡大が続いていた状況になる。その無秩序な拡大、無秩序な開発を防ぐために、これまで都市計画法の中で、用途地域の制限であったり、あるいは地区計画の制限であったりということで、様々な制限を加えて、都市を守ってきた。ただこれから人口減少を迎えて、高齢化社会が進んでいく中で、これまでの制限を加えていく手法に加えて、都市の中であるエリアを定めて、そのエリアの中に居住機能であったり、都市機能を誘導する区域であったり、そういったエリアを定めてそこに集約をして、そのエリアの中で効率的な都市運営をして、持続的なまちづくりを進めていこうというのが、この立地適正化計画の基本的な考え方になる。この図の意図していることとしては、これまで拡大していた、居住の機能であったり都市機能であったりというものを、エリアの中に誘導する、集約していく方針であるということを示したものになる。

(廣田会長)

習志野市の場合、もともとコンパクトなので、非常にわかりづらい、理解しづらい部分があると思うのだが、広域のところでは疎住地の都市機能を中心市街地に移動するようなこと、それから公共交通の利便性をどういうふうに居住地との関係性を作っていくか。そういう、広域な視点で都市再生を考えるというのが、この基本だと思うのだが、どうしても習志野市はもともとコンパクトなので、イメージしづらいという感じはあると思う。

その他いかがか。

無いようであれば、私の方から1点お願いがある。

谷岡委員の公共施設のお話もあったが、習志野市は、資産管理課で、公共施設等総合管理計画を進めてきた。これはもともと総務省から自治体への指示だったものだが、今回の立地適正化計画は、国交省から指導という形で来ているものである。どうしても国交省から来ると、自治体では都市計画課で計画を受けて、総務省から来たものは財政課で受けているところが、日本全国自治体のほとんどである。その際に、谷岡委員がおっしゃったように、公共施設等総合管理計画と、立地適正化計画の関連性が、部署が違うことによって、非常に見通しの悪いものになっているというか、関連性のないものになっているというのが、全国自治体の実態である。国交省の人から、その整合性がとれているところは、実際どこがあるのかと聞かれるぐらい、お粗末な現状だと思っている。言偏の課で行うのではなくて、全庁挙げて、横断的な組織化の上で整合性を取っていただければ、習志野市はもともとコンパクトな都市なので、有効な立地適正化計画が作られるのではないかと考えるので、ぜひその検討の組織化の部分を、現実的な委員会を組み立てて計画を図っていただきたいということを最後に申し添えてこの議題を終わりにさせていただきたいと思う。

本日の議題は以上である。

最後に、日程第5「その他」として、事務局から連絡があれば、お願いしたい。

(小松課長)

次回の審議会の開催だが、本日説明した、新習志野駅前地区地区計画の変更について、今後、法手続きを進め、次回の審議会において、ご審議をいただきたいと考えている。

(廣田会長)

これにて本日の第2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