

令和3年度第1回習志野市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和3年7月9日(金)午前9時30分～午前10時55分

2 開催場所 習志野市庁舎5階 小委員会室

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】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

習志野市農業委員会 委員 村山 源司

習志野市議会議員 荒木 和幸

習志野市議会議員 市角 雄幸

習志野市議会議員 入沢 俊行

習志野市議会議員 関根 洋幸

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 梅田 麻衣子

都市計画課 計画指導係 浅野 佳佑

都市計画課 都市計画係 谷山 春菜

【関係者】都市環境部 技監 齊藤 正弘

区画整理課 課長 齋藤 義之

区画整理課 主幹 石井 義弘

4 議題

(1)副会長の選出

(2)会議録の作成等

(3)会議録署名委員の指名

- (4)報告 ①立地適正化計画策定に向けた取り組みについて
- ②都市計画道路の変更等について
- ③生産緑地地区の変更について

5 会議資料

(1)会議次第

- (2)【報告①資料】立地適正化計画策定に向けた取り組みについて
- 【報告②資料】都市計画道路の変更等について
- 【報告③資料】生産緑地地区の変更について

6 議事内容(要約)

(廣田会長)

ただいまより、令和3年度第1回習志野市都市計画審議会の会議を開催する。

ただいまの出席委員は12名である。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)

それではそのように取り扱う。なお、本日の内容は、非公開事項に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おきいただきたい。非公開となった場合は、指示に従っていただく。

日程第1「副会長の選出」に入る。

習志野市都市計画審議会条例第4条第2項に、審議会に副会長を置き、会長が指名するとされているので、私の方から指名する。

副会長には、前任期中も副会長を担っていただいた、木村孝浩委員を指名する。

[木村委員 副会長席へ移動]

(木村副会長)

会長をサポートし、円滑に議事が運営できるように尽力する。

(廣田会長)

続いて、日程第2「会議録の作成等」についてお諮りする。

会議録について、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。

続いて、日程第3「会議録署名委員の指名」についてお諮りする。会議録の作成については、名簿順で柴田裕希委員と瀬戸川加代委員を私から指名したいと思うが、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、会議録署名人に、柴田委員と瀬戸川委員を指名する。

続いて、報告事項に入る。本日は、新型コロナウイルス感染症対策として、会議の時間を短縮するため、報告事項3件について、一括して説明を行い、その後、一括して質疑を受けることとする。

はじめに、報告事項①「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①「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)

続いて、報告事項②「都市計画道路の変更等について」、説明いただきたい。

報告事項②「都市計画道路の変更等について」

(藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

次の報告に移る前に、換気のため休憩とする。

[休憩 10時05分～10時10分]

(廣田会長)

それでは再開する。

報告事項③「生産緑地地区の変更について」、説明いただきたい。

報告事項③「生産緑地地区の変更について」

(田村係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

それでは、これまで説明いただいた報告事項3件について、一括してご意見、ご質問をいただきたい。

はじめに、事前質疑に関して、事務局より説明いただきたい。

(藤井係長)

事前にいただいた質疑とその質疑に対する回答について説明する。

議題のうち、報告事項①の内容について、柴田委員より4件の事前質疑があった。事前にいただいた質疑と、その質疑に対する回答を本日追加で配布したA3の資料に記載しているので、併せてご覧いただきたい。この概要について説明する。

1点目。質疑の概要。今回の報告資料で示された都市構造分析および都市構造上の課題を受けて、今後、居住誘導区域および都市機能誘導区域の設定を検討していくという理解で良いか。その場合の設定方針について、考えを聞かせてもらいたい。

回答の概要。ご質問のとおり、都市構造分析および都市構造上の課題を受けて、居住誘導区域および都市機能誘導区域の設定を検討していく。なお、昨年度実施した検討の中で、居住誘導区域については、法令および都市計画運用指針に基づき、市街化区域全域のうち、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、工業専用地域、工業系用途地域の定められている地域のうち住居系用途を制限すべきと思われる非可住地、生産緑地、大規模な公園や緑地などを除いた区域を想定している。また、都市機能誘導区域については、津田沼駅周辺地区、谷津駅、京成津田沼駅、京成大久保駅、実籾駅、新習志野駅を中心に想定している。鉄道駅周辺の土地利用状況、施設の配置状況、用途地域、近隣市の状況およびハザードエリア等を踏まえ、区域の検討を行う。これらの区域の設定にあたっては、本市の各種施策を考慮したものとする必要のあることから、今後さらに検討を進めていく。

2点目。質疑の概要。気候変動適応策を念頭に将来の都市構造を検討する視点が必要と考える。これは単に浸水想定区域等と居住誘導区域の関係を整理することだけでなく、流域治水関連法等の考えを踏まえれば、農地等の緑地の持つ雨水貯留機能に影響する地域における開発の管理まで含めた検討が望ましいと考える。この点について、環境基本計画は参照されているが、緑の基本計画には言及がなかった。この観点から、必要に応じてその関連についても検討するべきではないか。

回答の概要。ご質問のとおり、今般、気候変動の影響により、災害の更なる頻発・激甚化も懸念されている。このことから立地適正化計画に防災指針を記載することが

令和2年度から位置付けられている。現在、法令および都市計画運用指針に基づき検討を行っており、本市においては、居住誘導区域から、生産緑地、大規模な公園や緑地を除く検討を進めており、その結果、緑地の持つ雨水貯留機能が一定数維持できるものと考えている。今後、緑の基本計画との関連や防災対策に対する検討について、担当課と連携し、さらに検討を進めていく。

3点目。質疑の概要。周辺自治体の同種の計画および今後想定される交通インフラの影響について、今回の立地適正化計画の検討に入っているのか。

回答の概要。近隣市の動向としては、千葉市では計画策定済み、船橋市では策定中となっている。近隣市との連続性・一体性という観点は欠かせないものであると認識しており、これまでも近隣市の状況について考慮した検討を実施しているところである。今後も近隣市との調整を図りながら計画策定に向けた取り組みを進めている。

4点目。質疑の概要。エネルギー／低炭素について、今後、この強みを更に強化する方向は検討されるのか。地域のカーボン・ニュートラル実現に向けた都市構造のあり方など、積極的な姿勢で検討されることが望ましいと考える。

回答の概要。本市としても、地球温暖化の対策は急務と認識しており、温室効果ガスの排出抑制の取り組みとして、ガイドライン作成などの啓発活動等を行っているが、現時点でこの改正法におけるカーボン・ニュートラルに向けた具体的な取り組みは行っていないのが現状である。今後動向を注視するとともに、担当課と連携し、環境基本計画において施策の方向性として示した省エネルギーの推進や気候変動への適応、自然環境の保全・活用などの地球温暖化対策の取り組みを発信し、その要因となる温室効果ガスの削減を進めていく。

(廣田会長)

柴田委員、今の回答でよろしいか。

(柴田委員)

事前質疑させていただいて、いずれの点も積極的に検討しているということでご回答いただきありがとうございます。特に、近年、水防法の改正や、流域治水関連法も改正され、また気候変動関係では、地球温暖化対策の推進に関する法律の改正になっているので、今回の立地適正化計画は一度策定されると、非常に長期に渡って都市の構造に影響するものと思われるので、先を見据えた積極的な検討を、このような形で進めていただけると大変ありがたいと考えている。

(廣田会長)

それでは続いて、その他のご意見、ご質問等を承りたい。いかがか。

(入沢委員)

報告事項①、資料1の6ページ。土砂災害特別警戒区域等への即地的な対応とあるが、昨今、熱海の土砂崩れのこと大きな話題になっていて、熱海だけの問題では

なく、全国的にあのような事例があるのではないかとということで、全国的な調査が必要だと報道されているが、土砂災害等についての本市の取り組みと、この立地適正化計画が策定された場合に、どういった具体的な施策が取ることができるのかについて伺う。

(藤井係長)

この立地適正化計画における土砂災害に関する対策について、本市における土砂災害のリスクとしては、土砂災害の警戒区域36カ所、そのうち特別警戒区域と呼ばれている区域が34カ所ある。また、急傾斜地崩壊危険区域と呼ばれている地域が5カ所指定されている。このうち、人命の危険に特に関わる重大な場所として、災害レッドゾーンと言われているエリアが、先ほど34カ所と申し上げた土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域5カ所、こちらが法令の中で、居住誘導の区域から除くことと定められている。そのため立地適正化計画の中でも、特に災害の危険性があるエリアについては、居住を誘導すべき区域ではないと判断しているので、居住誘導区域から除外するという形で考えている。その他、具体的な対策については、今後担当課と調整をしながら、対応について記載を考えていきたい。

(入沢委員)

そうすると、居住誘導から除くということだと、今紹介があったリスクがある地域の誘導については、特にこの計画ができたとしても、具体的な施策には結びつかないということか。

(藤井係長)

具体的な施策については、防災を担当している危機管理課との調整が必要になるので、今後調整していく。立地適正化計画の中では、災害の危険性のある災害レッドゾーンというエリアについては、居住誘導から外す。そういう施策を進めていきたいと考えている。

(廣田会長)

その他いかがか。

(市角委員)

立地適正化計画が県内で9市策定されているという事だが、その市町村を教えてください。

(藤井係長)

県内では、本市を含む14の市と町が具体的な取り組みを行っており、令和3年6月末現在で取り組みを行っているのは、本市のほか、千葉市、松戸市、成田市、佐倉市、柏市、市原市、流山市、木更津市、酒々井町、船橋市、君津市、栄町、芝山町と

なっている。計画を策定公表している自治体は、千葉市、松戸市、成田市、佐倉市、柏市、市原市、流山市、木更津市、酒々井町、こちらの9の市と町である。

(市角委員)

小さい習志野市で立地適正化計画を策定した場合、先ほど居住の誘導などの説明があったが、実際に、例えば実籾の本郷とか、あのような市街化調整区域があるようなところ、それから東習志野の駅から少し離れているところだとか、そういったところに居住を誘導していくように考えているのか。それともそういうことではなく、交通事情で少し整理するとか。その辺はどうなのか。他の市町村で見ると、居住誘導して固定資産税が変わってきたり、そういう話で少し問題になっているところもある。習志野市の場合は、そんなに農村部があるというわけではないので他の自治体とは事情が違うと思うが、その辺どのように考えているのか少しお聞かせいただきたい。

(藤井係長)

本市の居住誘導区域の考え方だが、仰るように既にコンパクトな市で機能が集約されている都市だが、人口減少下にあっても人口密度を今後も維持していくことで、生活のサービスクオリティが持続的に確保できるような居住誘導を目指していくというのが考え方となる。今お話にあったような、実籾本郷の辺り、あるいは東習志野のあたり、若干サービスやコミュニティの人口密度が市内全体で比べると低いと思われるエリアについても、本市としては居住誘導区域に現在のところ含めたいと考えている。居住誘導区域に含めるエリアとしては、先ほど申し上げたとおり、市街化調整区域を除いた市街化区域の中で、災害の危険性のある箇所を除き、工業専用地域、工業の用途になっている地域を除き、あとは生産緑地や、大規模な公園緑地があるエリアについて除き、残ったエリアを居住誘導していくエリアとして考えていく。その居住を誘導するエリアについて、今後の居住の水準を維持していくために、具体的なネットワーク構築の作業や、将来都市構造に基づいたまちづくりを今後検討していく。

(廣田会長)

その他いかがか。

(入沢委員)

都市計画道路の変更について伺う。報告事項②の1ページの中央に赤い線があり、11-1と記載されている区間について、10ページに都市計画道路変更後ということで、この図面で11-1が都市計画道路から外れているが、11-1だったところが第一種住居地域になっている。それを第一種低層住居専用地域にしないという説明があり、既存不適格が生じてしまうから行わないということだが、本来都市計画道路を作るために第一種住居地域にするものだったと思うので、本来の目的から外れてしまうと思うが、その点についてはどのようにお考えか。

(廣田会長)

ご質問を少し確認させていただきたい。用途地域を変更しなかったのは、既存不適格が出ないように配慮したというご説明だったと思うが、変えなかったことについての説明ということか。

(入沢委員)

はい。今後影響がないのかということである。

(藤井係長)

11-1の区間、JR線京成線から北側の3・4・4号線の間の区間で、今回都市計画道路を廃止するが用途地域はそのままにしている地域について、このままにしている理由、今後の方針をお答えする。先ほど説明の中で申し上げたとおり、第一種住居地域になっている理由が、都市計画道路が計画されているので、その道路の沿道25メートルの影響を受ける範囲は、第一種住居地域に設定している経緯がある。今回都市計画道路の廃止をするにあたって、区域内に立地している建物を調査したところ、約3割の既存不適格の建物が存在することがわかっている。そのため、本市としても、その3割程度ある建物に既に住んでいる、建築をされている方々を無視することはできないというところが1つ。あとは近隣市でも都市計画道路廃止をして、その都市計画道路の沿道に沿道用途地域が設定されている地区があるが、同様に、都市計画道路の廃止に合わせて用途地域を周辺に合わせるの見送っているということもあるので、今回用途地域はそのまま変更はしないという形にしている。

今後の方針だが、具体的にいつその周辺の用途に合わせた形で用途地域を直すのかと言われると、現時点では見通しが立っていないのだが、今後定期的な都市計画見直しなどのタイミングの中で、状況を見ながら変更できるタイミングがあれば、その時に変更していくという流れになると思う。

(入沢委員)

同じく11-1の廃止なのだが、鷺沼の区画整理の整備によって、計画人口が6,800人の街が生まれるということで、当然交通量が増えるわけだが、周辺の道路に与える混雑や、交通の危険性が生じてしまうと思うので、そういう点ではこの11-1というのは、整備をした方が交通安全上は望ましいと思うがどのようにお考えか。

(藤井係長)

11-1の件、鷺沼地区との関連性の話だが、今回都市計画道路の変更・廃止をするにあたっては、冒頭で申し上げた習志野市の都市計画道路等見直し方針の中で将来交通量の推計をしており、その中で、廃止をすることによって、周辺交通、周辺道路への影響があるかないかということを検討している。その実施した見直し方針の推計の中でも、鷺沼地区は、当時の想定ではあるが、人口や想定される商業の面積を基にした推計を実施している。その結果、この11-1の区間については廃止しても周

辺道路への影響はないという形で結論が出ているので、今回廃止という形で都市計画道路の変更を行うと考えている。

(廣田会長)

だいぶその辺は議論してきた部分だと思う。

(荒木委員)

資料の1番、報告事項①の6ページ目の目指すべき都市の骨格構造ということで、防災まちづくりのことが書かれている。その中で、高潮浸水想定区域における円滑な避難体制の充実や、新たな防災拠点の設置というのは、今までちょっと聞いたことがなかったので、これはどういう形で、いつからこういった計画というのが入ってきたのかというところを伺えればと思う。

(藤井係長)

この高潮浸水想定区域について、立地適正化計画では昨年度から検討を進めているところだが、その都市構造の都市の現状の分析、課題を分析していく中で、災害のリスクとして、土砂災害があったり、浸水想定、浸水の危険性であったりということが災害のリスクとして挙げられている。この防災に対する考え方ということで、防災指針の取り組みということが求められている。高潮浸水想定区域は、主に国道14号から南側の地域が本市においては高潮浸水の被害を受けると想定されている区域になるが、この対応として、具体的には高潮浸水の避難に対応した避難路の整備であったり、防災拠点としての広場の設置であったりというようなところを、この立地適正化計画の中で、担当課と連携しながら検討を進めていきたいと考えており、現在のところだと、ここに示している、高潮浸水想定区域における円滑な避難体制の充実、防災拠点の設置ということを対応として考えている。

(荒木委員)

高潮に関して、今までのいわゆる地域防災計画にはこういう文言は全くない。そういう中で、今一緒にやっつけられているのかと思うのだが、僕自身は高潮は本当に習志野は危ないと思っているので、これは本当素晴らしいことだと思うのだが、少し具体的に聞きたいのは、この都市計画を見直し、土地区画整理で見直していく中で、その防災拠点の確保と、その動線の確保を考えているということによろしいか。

(齋藤課長)

現在鷺沼の市街化調整区域は、地権者の方々を中心に区画整理組合の設立に向けた準備会が結成されて、区画整理事業の実現化に向けた検討が進められている。その中の土地利用の中で、鷺沼地区については、高台で非常に地盤の良い場所というところもあるので、周辺の方々の避難場所になるような防災公園等の整備を行っていきたくて考えている。その中で言うと、特に袖ヶ浦の方々が、その鷺沼地区に避

難される経路としては、先ほど都市計画道路の中で話があったが、新たに都市計画決定される3・4・24号線、これが16mの道路で整備されて、当然ながら両側に歩道も整備されるというような道路になるので、そういった道路を避難路として活用した上で、その防災拠点への経路として活用できるような土地利用として考えている。

(荒木委員)

素晴らしいことなので是非進めていただきたいとは思っているが、一方で、私は高潮についてずっとやってきていて、聞いているのは垂直避難も想定しているという話だ。だから、少し私が聞いている話と違う話にもなっているようにも聞こえるところもある。私としてはしっかりやっていただきたいので、そこを担保していただきたいと思う。

(廣田会長)

ご意見として伺いしておきたいと思う。その他いかがか。

他に意見がないようなので、以上で、日程第4「報告事項」を終了とする。

それでは最後に日程第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)

本日説明した「生産緑地地区の変更」について、今後手続きを進め、次回の審議会においてご審議いただきたいと考えている。

また、「都市計画道路の変更等」については、今後、都市計画手続きを進める。

さらに、「立地適正化計画策定に向けた取り組み」については、素案について、次回の審議会においてご意見をいただきたいと考えている。

(廣田会長)

ただいまの事務局のご説明について、ご意見等あるか。

無いようなので、以上で「その他」を終了する。

本日の日程は以上となる。多々貴重なご意見を頂き、ありがとうございます。3つの報告事項について、事務局は意見を参照して、次の計画に向けていただきたい。

これをもって、令和3年度 第1回 習志野市 都市計画審議会を閉会とする。

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