

令和3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3年11月11日(木)午前10時00分～午前11時05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

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 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

都市計画課 課長 小松 暢之

都市計画課都市計画係 係長 藤井 健生

都市計画課計画指導係 係長 田村 賢司

都市計画課計画指導係 梅田 麻衣子

都市計画課都市計画係 谷山 春菜

【関係者】都市環境部 技監 齊藤 正弘

都市環境部 室長 森野 繁

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)会議録の作成等

(2)会議録署名委員の指名

(3)審議 (1)付議事項

付議第1号議案 習志野都市計画生産緑地の変更について

(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)(仮称)鷺沼地区土地区画整理事業について

5 会議資料

(1)会議次第

(2)付議書綴り

(3)【資料1-1】立地適正化計画の策定に向けた取り組みについて

【資料2-1】(仮称)鷺沼地区土地区画整理事業について

【資料2-2】鷺沼地区土地区画整理事業 まちづくりガイドライン(案)

6 議事内容(要約)

(廣田会長)

ただいまから令和3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、本日の内容に、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「会議録の作成等」についてお諮りする。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は公開させていただきたい。これに異議はないか。

(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。会議録の作成については、名簿順で、高橋勝委員と村山源司委員を私から指名したいと思うが異議はないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議なしと認めるので、私から会議録署名人に、高橋委員と村山委員を指名する。

続いて、審議事項に移る。本日の審議にあたって本日付けで付議書が交付された。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、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質問等あればお願いしたい。

質疑なしと認める。

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」案のとおり決することに賛成の方の挙手を求める。

【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、案のとおり決定した。

続いて、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」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を説明いただいてから、質疑に入りたいと思うので、「(仮称)鷺沼地区土地区画整理事業について」も、事務局から説明いただきたい。

報告事項2「(仮称)鷺沼土地区画整理事業について」

(藤井係長、石井主幹より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

換気のため、5分程度休憩をとる。再開は10時38分からとする。

[休憩 10時33分～10時38分]

(廣田会長)

それでは、再開する。報告事項1、報告事項2、併せてご意見ご質問等を伺いたい。

(入沢委員)

資料1の8ページのところをまず伺いたいのだが、最後の説明の中で、誘導施設の設定を行っていないという説明があったかと思うが、少し聞き漏らしてしまい、その説明を再度お願いしたい。

(藤井係長)

資料8ページで、誘導施設の設定について説明しており、先ほどの説明の中で最後に誘導施設を設定していない施設についての説明をさせていただいた。その内容について、改めて説明させていただく。

資料に記載してある施設については、誘導施設として設定を検討している施設になり、それ以外の施設として、診療所や子育て支援施設等についても検討したが、現状で市内に分散して立地しており、現状高い人口カバー率になっていることから、あえてこれらの施設を拠点に誘導して集約することで、逆に市民サービスの低下に繋がってしまう懸念があること、また、他の計画によって再編などの検討がなされていることなどの理由から、現時点では誘導施設の設定は行っていないという説明をさせていただいた。

(入沢委員)

再編が検討されているというのは具体的にどのような施設なのか。

(藤井係長)

習志野市の公共施設に関する再編の計画、あるいは個別の計画としては、子育て支援施設の計画であったり、学校の計画であったり、個別の部門部門で、将来の施設の配置や、将来の予測などを行っているので、そちらの計画の内容を加味した上で、反映させて検討した結果、現時点では誘導施設の設定は行っていないというところになる。

(入沢委員)

もう少し具体的な施設をご紹介いただければと思う。子育て支援施設、学校ではどのような計画があるのか。

(藤井係長)

具体的にどのような計画を参照したかということ、例えば、第二次公共建築物再生計画であったり、習志野市公共施設等総合管理計画、こども園整備と既存

市立幼稚園・保育所の再編計画、このような類の計画を参照している。

(入沢委員)

次に、同じ資料1の7ページ目で伺いたいのだが、こちらで地域拠点、広域拠点ということで図が示されているが、この辺りという示し方ではなく、かなり詳しく線が引かれているが、これは具体的に、もうこういう施設とかこの区画ということが盛り込まれているように思うが、どのようにそれぞれの拠点を計画しているのか、もう少し詳しいものがあれば、示していただきたい。

(藤井係長)

そちらについては、各拠点を中心に、施設の立地や、今後の誘導の方針などを含め現在検討しているところであり、具体的にまだお示しできるものはないので、現在検討している案としてこちらの誘導区域の図を示させていただきました。

(入沢委員)

その案ということだが、例えば京成津田沼駅だと、商店街ワイがや通りと思うところとか、旧市役所周辺とかあると思う。今日のところは検討中ということだが、当局の内々ではこの道路とかこの施設ということは、細かく今検討されているということで理解してよろしいか。

(小松課長)

そのとおりである。基本的には、この図に示すとおり施設の区域を青色、赤色の枠で描いている。当然のことながらこの地図では、詳細な部分に関して少しわかりづらい。次回以降、もう少し大きな図面で、ここの区域にはこの施設が入っているとか、そういうものをお示しできればと考えている。

(入沢委員)

もう1点。同じく資料1の9ページに関わるところで、30日前に届け出をさせることで誘導を図るということだが、30日ということだと、もう決まった最後の手続き的なことになってしまっていて、誘導させる効力が本当にあるのか1点疑問があるが、それについてどうお考えなのかということと、もう1点が、例えば事業所の誘導を図るという上で、その事業者にとっての利点、インセンティブみたいなものがあるのかどうか伺う。

(藤井係長)

ご質問1点目の30日前までに届け出をするということに関する誘導の効果ということだが、届け出自体は、この行為に着手する30日前までに提出となっており、この建築行為あるいは開発行為の事前に都市計画課の窓口に調査に来られた方に対して、立地適正化計画の誘導区域の中にある、あるいは誘導施

設であるということなど、届け出の対象になるということの案内をしていく。

また、この立地適正化計画策定にあたっては、公表の前に事前周知期間という期間を設け、届け出の対象になる行為や、期間について、この計画の内容も含めて事前に周知する期間というものを設けるので、その中で周知を図っていききたい。あくまでも、届け出の制度になり、許可制度とは異なるので、市として、この区域の中にこの施設を誘導していくというスタンスの計画となる。

もう1点の、この施設あるいは区域の中の民間事業者に対するインセンティブのようなものがあるのかということだが、この立地適正化計画の中で様々な関連する支援措置というものが国の方でも定められており、具体的なところで例を挙げさせていただくと、都市構造再編集中支援事業という項目があり、その中で、この立地適正化計画の中で位置付けられた施設を建てようとする場合には、補助金が得られるというようなものが、1番主だったところではないかと考えている。

(瀬戸川委員)

資料2-1の9ページのところだが、この中に生産緑地地区の変更が入っているが、生産緑地地区の廃止や追加の付議を受けて、審議しているわけだが、この鷺沼地区で多分相当な生産緑地地区が含まれるのではないかと思われるが、その地区の数と、おおよその面積がもしわかったら教えていただきたい。

(齋藤課長)

現在、鷺沼で検討が進められている土地区画整理事業だが、現時点でどれぐらいの農地が残るかというところは明確にはまだ定まっていない。今後、地権者の土地活用の意向というものを踏まえた上で、当然宅地利用される方、農業を継続される方、色々いらっしゃると思うので、その辺を把握した上で、農業を継続される方については、生産緑地の指定という話が出てくるかと思うが、現時点で、昨年度土地利用の活用の意向調査をやった中では、やはりどちらかということ、後継者がいないとか、自分も大分高齢化になっているので、どうしても宅地利用される方の意向の方が多いということなので、最終的に農地として残る面積はあまりないのかなと思っているが、やはり農業を継続する方もいるので、今後、意向を把握した上で、整理していききたいと思っている。

(柴田委員)

資料1の立地適正化計画策定に向けた取り組みの4ページの居住誘導区域の範囲の設定のところについて、少し質問というかコメントになってしまうが、災害の危険性のある区域を除外するというので、そこに書かれている災害の危険のある区域として、土砂災害と急傾斜地の崩落危険区域が書かれているが、前回の審議会のときにも若干議論というか意見として出させていただいたが、浸水の想定とか、あるいは高潮の想定とか、そのようなハザードエリアが今回

は居住誘導区域の中に含まれると、現在の検討の方針でお示しいただいていると思う。それ自体に特にどうこうということではないが、やはり立地適正化計画として、災害リスクをどういうふうに低減していくか、あるいは住民の安全を確保していくかということは非常に重要な観点だと思っているので、誘導区域にそのようなハザードエリアを含むという場合には、可能であれば、おそらく総合的に検討して、避難施設とか、避難誘導とか、そういった対策が、ソフト、ハード含めて総合的に十分とられているという判断のもとで多分含まれているというふうに理解しているので、そういった点をあわせて、この方針を出していただくときに、丁寧にご説明していただくと、より理解されやすい計画になるのかなというふうに思ったので、特にこの居住誘導区域に、そういったハザードエリアを含んでいる部分については、こういった形で総合的な検討がなされたのかという情報をあわせて出してご説明いただくとより良いかなと思う。

(廣田会長)

貴重なご意見として承らせていただく。

(市角委員)

立地適正化計画だが、資料1の1ページで、コンパクトシティプラスネットワークの考え方で進めていくとのことだが、現状で、特に交通の便について、やはり習志野市内でも交通の不便地域というのがあると思う。その中で、これまで試験的に実験してきた、特にバスなんかだと、なかなか採算が合わないということで、いろいろ廃止になったり、また改めてやったり、これまで色々やってきたと思うが、今後、交通の便については、この立地適正化計画が作られることによって、交通の便や交通の利用について、この中で少し今までとは違った考えで進めていくのかどうか。その辺はどのように考えているのか、お聞かせいただきたい。

(藤井係長)

今後の公共交通のあり方というところを説明すると、この立地適正化計画の中では、公共交通、鉄道や路線バス、ハッピーバス、ナラシドバスも含めてだが、そういった路線ごと、停留所ごとの分析をして、周辺に住んでいる方の人口カバー率などを出して、結論としては公共交通に関しても高い人口カバー率が出ている形になっている。

ただ一方で、先ほどおっしゃったように、公共交通の不便な地域というか、公共交通のバスの走っていない路線などもあるので、そういったところの対策をどうするかということについて、この立地適正化計画の中では、その交通空白地域への対策をどうするかというような具体的な計画を立てるものではないので、少なくとも今の計画の中では、現状の公共交通の維持をしていく方針を考えている。

ただ、この立地適正化計画を策定した後に、公共交通のネットワークに関する何らかの検討をしていく必要が出てくる可能性はあるが、現時点では具体的な考えは持っていない。

(市角委員)

あとは鷺沼の区画整理の件だが、鷺沼の地域的に見て、最寄りの駅は幕張本郷駅が一番近くなるのかなというふうに思う。その中で、その鷺沼地域で区画整理をやるが、やはり実際問題としてそこに住む人が、徒歩で行ったり、自転車に乗って行ったりするのが、幕張本郷駅である。そういうことで、これまで津田沼の場合であれば、津田沼駅にみんな行くと思うが、今回の場合は鷺沼に住んでいる人が利用する駅が幕張本郷駅であり、千葉市の方に行く。そうなる、習志野市内だけではないという話になってくるので、その辺の駅までのアプローチとか、そういったものは区画整理に関係して、今後千葉市と連携してやっていくのか、その辺はどうか。

(齋藤課長)

具体的なアプローチの仕方について、どういう整理をするかということがあるが、今回、鷺沼の区画整理をやるにあたっては、当然その隣接する千葉市にも影響があるため、現時点において、やはり千葉市とは色々協議はさせていただいている。その中で、新たな人口、将来的には6,800人を想定しているので、その方が全員その幕張本郷の方に行くことはないだろうが、やはり幕張本郷方面への動線の確保や、幕張本郷駅への影響とか、そういったところをどう捉えるかということでは協議している。しかし、現時点でその具体的なところは、まだ協議はされてないが、ただやはり我々とすれば、その幕張本郷だけではなく、公共交通、例えば路線バスを充実させることによって、京成津田沼あるいはJR津田沼方面への足の確保、そういうところも、このまちづくりの中では検討していきたいと思っている。

(廣田会長)

その他いかがか。他にご意見はあるか。

無いようなので、以上で日程第4「報告事項」を終了する。

続いて、最後に日程第5「その他」として、事務局から連絡等あればお願いしたい。

(齊藤技監)

事務局から何点かご連絡、ご報告がある。

昨年この都市計画審議会でご審議いただいた習志野都市計画の都市再開発の方針に関連して1点報告がある。

この都市再開発の方針では、民間活力の導入を前提に、新津田沼駅南口地区

の再整備が位置付けられており、新京成電鉄による開発計画の具体化に向けて、習志野市と新京成電鉄で協議が進められてきた。しかしながら、先月、新京成電鉄の社長が習志野市長のところを訪れ、新型コロナウイルス感染症の影響による商業環境が大きく変化したことや、新京成電鉄自身も経営に大きな打撃を受けたことにより、習志野市に提案した街区を跨ぐ大規模な開発計画は、取り下げざるを得ないという申し出があった。

今回のこの開発計画の取り下げについては、市としても、新京成電鉄としても非常に残念なことではあるが、昨今の社会経済情勢を鑑みると、やむを得ないと考えているところである。

なお、都市再開発の方針の内容については、当該地区の民間活力の導入による再整備という考えに変わりはないので、直ちに変更する必要はないと考えている。以上、都市再開発の方針に関連してご報告である。

(廣田会長)

ただいまの事務局の説明に対し、何かご意見等はあるか。

(入沢委員)

説明の中で大規模な開発については、変更せざるを得ないという説明があったかと思うが、大規模でなければという可能性はまだ残っているということか。その辺、詳しいお話があるのかどうか伺う。

(齊藤技監)

新京成電鉄からは、今のコロナ禍の情勢を踏まえて、まだその辺は少し未定だということだ。あくまでも、今回の大規模な開発は取り下げさせていただくということである。

(廣田会長)

その他、ご意見等あるか。

(小松課長)

本日も承認いただいた生産緑地地区の変更については、年内の告示に向けて手続きを進めていく。

また、本日報告した立地適正化計画策定に向けた取り組みについては、計画素案の作成を進めていく。

さらに(仮称)鷺沼地区土地区画整理事業については、本日提示した、まちづくりガイドラインについては、将来的には地区計画の基となるものであり、今後審議会にて審議させていただくということで、ご報告させていただいたところである。

次に、前回の審議会で説明した都市計画道路の変更及び用途地域の変更に関

する報告である。現在、都市計画手続きを進めており、今月の11月5日の金曜日から19日金曜日までの間、都市計画の案の概要縦覧を実施している。この案の概要縦覧の間、公述申し出を受け付けており、公述申し出があった場合には、公聴会をする予定である。公聴会の予定としては12月5日の日曜日、午前10時から市役所3階の会議室で開催を予定している。公述の申し出がなかった場合には、中止となる。こちらに関してはホームページ等々でお知らせしたいと考えている。また、案の概要縦覧や公聴会の結果を踏まえ、都市計画の案を決定し、年明けの1月には案の縦覧を予定している。その後開催される本審議会でご審議いただく予定なので、その時にはよろしく願いたい。

(廣田会長)

本日の日程は以上となる。これをもって令和3年度第2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