

## 令和4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4年4月25日(月)午後2時00分～午後2時55分

2 開催場所 習志野市庁舎5階 会議室2

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】 習志野市農業委員会 委員 櫻井 茂雄

(公益社団法人)千葉県建築士事務所協会 宍倉 義昭

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

【市 長】 習志野市長 宮本 泰介

【事務局】 都市環境部 部長 神崎 勇

都市環境部 次長 金坂 邦仁

都市計画課 課長 小松 暢之

都市計画課 主幹 大和久 恭広

都市計画課都市計画係 係長 藤井 健生

都市計画課都市計画係 主任技師 谷山 春菜

【関係者】 都市環境部 技監 齊藤 正弘

都市環境部都市再生整備室 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

公園緑地課 課長 川野 祐二

企業局下水道課 課長 山崎 昇

4 議題

(1)会長の選出

(2)副会長の選出

(3)会議の公開

(4)会議録の作成等

- (5) 会議録署名委員の指名
- (6) 審議 習志野市農業振興地域整備促進協議会委員の選出
- (7) 報告 鷺沼地区における都市計画の変更について
- (8) その他

## 5 会議資料

- (1) 会議次第
- (2) 【資料1】習志野市農業振興地域整備促進協議会設置要綱、農業振興地域図
- (3) 【資料2】鷺沼地区における都市計画の変更について

## 6 議事内容

(神崎部長)

本来であれば会長に進行をしていただくところだが、会長の選任前なので、事務局で進行してよろしいか。

(一同)

異議なし。

(神崎部長)

それではそのようにする。

これより、令和4年度第1回習志野市都市計画審議会の会議を開会する。

本会議は規定により、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名である。よって本会議は成立した。

日程第1「会長の選出」についてお諮りする。

習志野市都市計画審議会条例第4条第1項の規定により、会長は第2条第1項第1号、いわゆる学識経験のある者に掲げるものにつき、任命された委員のうちから委員の選挙により定めるとされている。選挙の方法はいかがか。

(関根委員)

指名推薦はどうか。

(神崎部長)

指名推薦という声が上がったが、いかがか。

(一同)

異議なし。

(神崎部長)

選挙の方法は指名推薦によって行うことに決した。  
それでは会長はどなたがよろしいか。

(関根委員)

前会長である廣田委員に引き続きお願いしてはどうか。

(神崎部長)

他に推薦はあるか。

(一同)

なし。

(神崎部長)

お諮りする。ただいま、廣田直行委員が適任ではないかという意見があったが、廣田直行委員を会長とすることについて異議はないか。

(一同)

異議なし。

(神崎部長)

異議なしと認める。よって、会長は廣田直行委員に決定した。

(廣田会長)

立地適正化計画、また、本日資料の配布があった鷺沼地区の土地区画整理事業と大きな問題を抱えている。皆様の協力を得て進めていきたい。

[廣田会長 会長席へ移動]

(神崎部長)

ここからの進行は廣田直行会長にお願いする。

(廣田会長)

それでは会議を進める。手元の議事次第に沿って事務局から説明いただき、その後委員の皆様から、ご意見をいただく形で進めていく。

次に、日程第2「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。

(木村副会長)

会長をサポートして円滑な運営ができるよう尽力する。

[木村副会長 副会長席へ移動]

(廣田会長)

本日は令和4年度第1回目の審議会の開催ということで、市長から挨拶したい旨の願いがあった。これを許可する。

《宮本市長より挨拶》

(廣田会長)

市長は所用があるので、これにて退席する。

[宮本市長 退席]

(廣田会長)

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するが、それでよろしいか。

(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。

次に、日程第4「会議録の作成等」についてお諮りする。会議録については、これまでどおり、署名をいただく議事録については、全文記録いわゆる逐語式で作成するものとし、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定する。

続いて、日程第5「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り、正確性、公平を期するため、会議録署名委員を私から指名するが、異議はないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議なしと認める。それでは名簿順で、櫻井茂雄委員と宍倉義昭委員を指名する。

日程第6「審議事項」に入る。審議事項「習志野市農業振興地域整備促進協議会委員の選出」について、事務局より説明いただきたい。

#### **審議事項「習志野市農業振興地域整備促進協議会委員の選出」**

(小松課長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とおり、習志野市農業振興地域整備促進協議会設置要綱の第3条第1項第4号に基づき、本審議会から1名推薦するものである。

これより質疑に入る。ただいまの説明に対して質疑があればお願いしたい。

質疑なしと認める。

それでは、お諮りする。習志野市農業振興地域整備促進協議会委員は、事務局提案にあった宍倉義昭委員を指名してよろしいか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議なしと認めるので、習志野市農業振興地域整備促進協議会委員は宍倉義昭委員を指名することに決定した。

以上で、審議事項「習志野市農業振興地域整備促進協議会委員の選出」を終了する。

日程第7「報告事項」に入る。報告事項「鷺沼地区における都市計画の変更」について、事務局から説明いただきたい。

## 報告事項「鷺沼地区における都市計画の変更」

(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、ご意見ご質問を承る。いかがか。

(荒木委員)

2つ伺いたい。1つ目に権利者数216名とあるが、このうち何名が土地区画整理組合に参加しているのかということと、2つ目に9ページの用途地域の境について解説をしていただきたい。

(齋藤課長)

土地区画整理事業に対して同意を得た数を組合員数として回答する。令和3年の3月に準備会で定めた事業計画と土地利用計画に仮同意というものをいただいており、216名中188名から同意を得ているので、同意率は87パーセントとなっている。

(藤井係長)

資料の9ページの用途地域を具体的に説明させていただくと、まず土地区画整理事業を行う予定の区域については、暫定的に第一種低層住居専用地域になる。なので、この図の赤く囲った区域の大部分を占めている青い部分が、第一種低層住居専用地域になる。

土地区画整理事業の区域ではないものの、今回市街化調整区域から市街化区域に変わる場所については、基本的には現在市街化調整区域となっている部分と、市街化区域になっている部分との連続性を考慮して、既成市街地の用途地域と合わせて、第一種中高層住居専用地域に指定するようになっている。この図で言うと、赤で囲ってある区域の中の黄緑色の部分が第一種中高層住居専用地域に変更する部分になる。

あと、説明の中で一部区域を第一種低層住居専用地域にすると申し上げたが、この区域の一番千葉市側の部分に一角分ある既存の宅地については、土地区画整理事業の区域との一体性を考えて、第一種低層住居専用地域に指定している。

また、一番北側の京成線の津田沼方面側の線路の部分が今、市街化調整区域になっているので、そこについては、周辺の鉄道の用途に合わせて、第一種住居地域に変更しようと考えている。以上が今回新たに變更して、指定しようとしている部分になる。

(荒木委員)

そうすると、第一種低層住居専用地域がほとんど占めているという理解でよろしいか。

(藤井係長)

おっしゃる通りである。今後、土地区画整理事業で面的な整備をしていく上で支障にならないように暫定的な用途地域として第一種低層住居専用地域、さらに細かいことを言うと、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントという、一番厳しい指定にしている。これは今後の土地区画整理事業の進捗によって、土地利用計画が見えてきた段階で、また別な用途地域に変更していくという流れになってくる。今回はあくまでも暫定的な用途地域の指定である。

(荒木委員)

暫定的に用途地域の指定をするというのは、土地区画整理事業においては一般的なことと捉えてよいか。

(藤井係長)

用途地域を指定するにあたって、千葉県用途地域指定基準というものがある。その指定基準の中で、土地区画整理事業のような面的な一体的な整備を伴う市街化区域編入する場合、暫定的に第一種低層住居専用地域の建蔽率30パーセント、容積率50パーセントに指定するという方針もあるので、一般的な用途地域の指定と考えている。

(荒木委員)

もう1つだけ伺いたい。地方分権化の中で、都市計画決定はかなり市町村の方に権限が移譲されたと記憶しているが、どういった権限が移譲されたのか、奏の杜の土地区画整理組合ができたときとの違いを説明いただきたい。

(藤井係長)

奏の杜の時と一番変わっているのは、用途地域の指定が当時は千葉県決定だったが、今回は習志野市決定になっているところである。基本的には、用途地域や高度地区は市町村決定で、それぞれの自治体、都市計画区域の中で、地域の実情に合った決定ができる。今回の区域区分のように、千葉県全体で考えなくてはいけないものや、都市計画区域全体を考えなくてはいけないものは、千葉県決定のままとなっている。

(荒木委員)

用途地域や高度地区の決定がその街を形成するので、それが県から市に権限移譲されているのは、かなり大きな違いだと思う。私個人の意見にはなるが、土地が狭い習志野市は、住宅を高層化して人口を増やしていく必要があると思うので、鷺沼地区は幕張本郷駅に近い立地を生かして、住宅を高層化して人口を増やすという視点を市にも持っていただきたい。もちろん、土地区画整理組

合が主体だが、市としても都市計画のイメージをしっかりと思い描いて、取り組んで欲しい。

(廣田会長)

その他意見はあるか。

(市角委員)

概要によると組合設立が令和5年度で、事業期間が概ね10年間ということだが、例えば小学校がいつから開校するとか、それから高層マンションがいつからなるとか、商業施設はいつから営業するとか、大まかな計画はあるのか。あるいはこれから詳細を決めていくのか伺いたい。

(齋藤課長)

まち開きの時期がいつになるかは、まだ明確には決まっていない。ただ準備会の中では、業務代行予定者の竹中土木野村不動産から、今の予定では令和10年度末、令和11年の3月ぐらいにまち開きができればいいという話は伺っている。なので、都市計画道路の開通やマンションの入居、複合商業施設のオープン、併せて小学校の開校もそのタイミングでやっていく必要があると認識している。しかし、関係機関の協議や、どこから工事を始めるのかというところはこれからなので、あくまで事業者が考えているスケジュールになっている。

(廣田会長)

その他意見はあるか。

(櫻井委員)

2ページ最後の行に、「今後地権者や営農者とともに、将来のあるべき姿を検討します」とある。そして6ページに、令和4年度に行う作業として、土地利用の中で、生産緑地地区の決定とあるが、今年度の事務内容について、詳細を伺いたい。

(大和久主幹)

市街化調整区域を市街化区域に編入すると、これまで農業を続けていた方が、固定資産税の優遇措置を受けられなくなってくるということが大きい。なので5、6月くらいには今回の市街化区域の編入に併せて、生産緑地地区に指定するか否かという意向を確認していく。それぞれの方から同意をいただいた上で、都市計画決定の状況等に合わせて、同じように生産緑地地区を指定していくという流れで考えている。現在、その意向調査ということで、組合の準備会から各地権者に確認をさせていただいている状況である。



(廣田会長)

その他いかがか。ないようなので、以上で日程第7「報告事項」を終了する。  
最後に、日程第8「その他」として、事務局から連絡等あればお願いしたい。

(小松課長)

前回の本審議会でご審議いただき、可決いただいた、都市計画道路の変更及び用途地域の変更については、本年3月18日付けで、変更の告示を行ったことを報告する。

本日も説明した鷺沼地区の都市計画の変更について、今後手続きを進め、次回の審議会において状況を報告させて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説明について、意見等あるか。

ないようなので、以上でその他を終了する。

本日の日程は以上となる。これをもって、令和4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