

## 令和4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4年11月18日(金)午後2時00分～午後3時30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】 千葉工業大学創造工学部 助教 磯野 綾

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

【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

都市計画課都市計画係 主任主事 福島 美波

【関係者】 都市再生整備室 室長 森野 繁

公園緑地課 課長 川野 祐二

区画整理課 主幹 石井 義弘

企業局下水道課 課長 山崎 昇

企業局下水道課 主幹 古市 久

4 議題

(1) 会議の公開

(2) 会議録の作成等

(3) 会議録署名委員の指名

#### (4) 審議

##### 諮問事項

諮問第 1 号議案 習志野都市計画区域区分の変更

##### 付議事項

付議第 1 号議案 習志野都市計画用途地域の変更

付議第 2 号議案 習志野都市計画高度地区の変更

付議第 3 号議案 習志野都市計画土地区画整理事業の決定

付議第 4 号議案 習志野都市計画土地区画整理促進区域の決定

付議第 5 号議案 習志野都市計画公園の変更

付議第 6 号議案 習志野都市計画下水道の変更

付議第 7 号議案 習志野都市計画生産緑地地区の変更

#### (5) 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習志野市用途地域指定基準等の策定に向けた取り組みについて

#### (6) その他（事務連絡等）

### 5 会議資料

#### (1) 会議次第

#### (2) 諮問書・付議書綴り

#### (3) 意見書の要旨に対する市の考え方

#### (4) 【資料 1】立地適正化計画策定に向けた取り組みについて

#### (5) 【資料 2】習志野市用途地域指定基準等の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 4 年度第 3 回習志野市都市計画審議会の会議を開会する。

ただいまの出席人数は 13 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およ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、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2「会議録の作成等」についてお諮りする。

会議録については、これまでとおり、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、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、および所管課名を記載した上で、市ホームページおよび市役所グラウ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、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。

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。

会議録の作成にあたって正確性、公正を期するため、会議録署名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)

異議なしということで、名簿順で高橋君枝委員と高橋勝委員を指名する。

続いて日程第4「審議事項」に入る。

本日の審議事項である諮問第1号議案および付議第1号議案から付議第7号議案について、その内容が関連するものであると思われるため、一括して審議する。

事務局より、諮問第1号および付議第1号議案から付議第7号議案の8つの議案について一括して説明をお願いする。

**諮問第1号議案「習志野都市計画区域区分の変更」**

**付議第1号議案「習志野都市計画用途地域の変更」**

**付議第2号議案「習志野都市計画高度地区の変更」**

**付議第3号議案「習志野都市計画区画整理事業の決定」**

**付議第4号議案「習志野都市計画区画整理促進区域の決定」**

**付議第5号議案「習志野都市計画公園の変更」**

**付議第6号議案「習志野都市計画下水道の変更」**

**付議第7号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」**

(小松課長及び藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

これより質疑に入る。

ただいまの事務局からの説明についてご意見、ご質問を伺う。いかがか。

(入沢委員)

「意見書の要旨の提出について」の付議第2号「高度地区の変更の市の考え方について」で、近接する場所に住んでいるという方からの「既存住宅の良好な住環境を保障していただきたいと思います。」という要望に対し、今説明があった回答では、「近隣に高さ10メートル以上の建築物が立地する可能性は否定できませんが、良好な住環境は著しく損なわれる可能性が低いと考えております。」ということだが、これは組合がこういった意見を聞いて調整するということで、これからの土地利用計画の中で具体的な検討課題にさせていただけるのか。

(藤井係長)

この意見書に対する市の考え方については、隣地に10メートルの高さの建築物が立地する可能性は高度地区の指定がないので、否定できない。しかしながら、土地区画整理事業区域になることによって、土地区画整理法による建築物の立地の規制が適用となるので、妨げとなるような建築物の建築は法的に想定しにくくなるという回答になっている。

今後の土地利用については現在組合設立準備会で検討中なので、そちらと本市で協議を重ねて、十分配慮した土地利用になるよう検討を進めていきたいと考えている。

(入沢委員)

全般について何点か伺いたい。まず、区画整理事業の準備状況は今どうなっているのか。

(森野室長)

土地区画整理組合準備会の状況については、まず行政としては、今年度いっぱい市街化区域への編入など、今回の都市計画の変更手続きを進めている。

一方準備会では、市街化区域編入の後に組合設立を目指しており、そのために事業計画書を本年10月10日の準備会総会で決定し、今後同意を取って組合の設立を目指していくという状況である。

(入沢委員)

土地利用計画図の案がまちづくり会議や市議会の方にも示されており、具体的に、例えば商業地域ではこういった利用をしたいということで話が進んでいると聞いているが、現在の具体的な検討状況、また、準備会や業務代行予定者との間でまちづくりについてどういった話し合いが行われているのか伺う。

(森野室長)

土地利用については、基本的には委員からご紹介があったような、商業系の土地利用や、共同住宅等を建てるところ、住宅系の土地利用、学校を誘致する土地利用といった具体的なところはある。その他さらに具体的なことになる、土地区画整理事業は換地を受けた方が土地利用を検討していくものなので、お示した土地利用の大まかな計画はあるが、個々各場所についての具体的な計画というのは、今後の話となってくるものだと認識している。

(入沢委員)

今の質問に関することで、大型の商業施設の誘致計画があると聞いているが、それがどのようなものなのか伺う。

また、これはこの区画整理事業そのものに対する私の考え方であるが、将来、大変弊害があるのではないかと心配している。それは習志野市で先行事例になる奏の杜において、人口増によって直近の谷津小学校が改築で標準規模を超える大規模校になってしまったということと、それでも児童を受け入れ切れず、谷津南小学校まで路線バスで通学しなくてはならなくなっていて、子どもの負担になっている問題である。教育委員会、また、市長部局も関係して児童推計をしていたが全く検討外れになってしまった。こういうことが本当に起きないのか、学校の施設整備についてどう考えているのか伺いたい。併せて、保育所も区画整理の事業者が誘致をする考え方であると聞いているがどのように検討しているのか伺いたい。児童推計、また、保育所の不足が生じないのか心配している。

もう1点、周辺道路の問題を伺う。将来3・3・3号線が南北貫通することによって、交通渋滞の緩和に繋がるとは聞いてはいるが、鷺沼中央跨線橋から南に延びて14号線まで繋がる、歩道も整備がなかなか進んでいない狭い道路がある。歩道の整備はどうなるのかかつて聞いたが、住宅が張りついているので拡幅することができないと伺っている。そうすると、6,800人の方が住んで、出入りする車両も増える地域の直近の主要な道路がそのままいいのか、改善の可否は大きな問題だと思なので、どのようにお考えなのか伺う。

(廣田会長)

確認させていただく。まず1点目は大規模商業施設の計画について、2点目は、児童中心とする人口推計の将来展望。同じく3点目として保育所の考え方、4点目として道路計画の必要性、以上となる。

(森野室長)

1点目の土地区画整理組合準備会の土地利用計画における複合商業施設計画の今の状況についてお答えする。本年7月3日の準備会総会において、イオンタウン株式会社が商業事業予定者に決定している。土地利用については、今後、

用途地域が明確に定まっていく中で細かな検討が進められていくものであり、あくまでも現段階では予定者ということでご認識いただきたい。

2個目と3個目の教育環境と保育環境のことについては、併せてお答えする。私の部署が教育環境や保育環境を整える部署ではないので、明確にこういった方針で物事を進めていくとは答えづらい立場ではあるが、当然土地区画整理事業において人口が増えることによって、教育環境や保育環境は整えなければならないという認識はある。我々事業部門とすれば、教育環境を所管する教育委員会、それから、保育環境を所管するこども部に、何年ぐらいにこういった形で人口が張りついて、まちづくりが進められていくという提案があるという案内をする中で、行政として人口推計をしていきながら、そういったことに対応してくださいという調整は現段階から行っている。従って、教育委員会では、鷺沼小学校の建て替えの問題も合わせて解決するというので、この地区の中に2ヘクタールの小学校の建替用地を準備会に求め、土地利用計画において小学校の建替用地を確保していただいているという状況である。保育環境の整備については、奏の杜と同様に、個々の土地利用の中で保育所関係について整えていきたいという方向があると伺っている。

最後4つ目の道路について、施工等のスケジュールは組合設立後に検討が進められていくため、現段階でのスケジュールとして、あくまでも業務代行予定者から伺っている内容ではあるが、令和11年度にまちびらきを行いたいということで検討が進められていると伺っている。令和11年度にまちびらきということは、令和11年度から交通量が増えてくるだろうと我々は認識している。そうした時に、先ほど委員から案内があったとおり、都市計画道路3・3・3号線については、令和7年度に整備完了予定ということで伺っており、また、土地区画整理事業の施行区域の中についても、都市計画道路2路線の整備が行われるので、交通の分散は基本的には図られるだろうと考えている。地域の周辺の道路環境については、ご心配もあろうかと思うが、奏の杜が完成し、まちびらきがされて数年が経っているが、周辺道路に大きな渋滞等が発生しているということは市の道路管理者から伺っていない。したがって、状況を見定めながら、対応すべきことがあれば対応していくことになるかと推測している。

(入沢委員)

大変心配。今の回答で、すべての私の疑問が解決するわけではないが、これから、そこを選んで住む方が安心して生活できるように、学校、保育所、触れていないが地域の集会所や公民館施設も必要になってくると思うし、何よりも交通安全対策は絶対必要なもので、そういったことは強く求めたい。

(荒木委員)

付け加える形で聞かせていただく。1つは商業施設、行政の事業ではないので、地元の皆さんが決められたと思うが、イオンタウンが決まるまでの経緯を

聞きたい。

もう1つは、入沢委員も聞かれていた小学校・中学校についてはやはり私も気になる場所である。確か奏の杜も、計画人口7,000人で、今回こちらでも6,800人なので計画人口的には同じ規模になる。奏の杜が思っていたより小学生が増えた背景として、価格帯から小さい子どもがいる世帯はあまり入ってこない計算をしていたことと、東日本大震災があつて、湾岸地区のマンションの需要が減って、こちら側の需要が増えた傾向の中で、価格帯が高くて小さい子どもがいらっしゃる方がたくさん来たとは私は認識している。そういった状況変化も踏まえて、奏の杜では行政側が主体で推計をしたのか、コンサルタントに依頼をしたのか、または鷺沼地区ではどうしていくのか聞きたい。

(廣田会長)

大きく2点だと思うが、大規模商業施設の予定に至るまでの経緯。2点目として、人口推計の求め方について。事務局お願いします。

(森野室長)

まず、複合商業施設の商業事業予定者の決定の経緯については、今もまだ地権者がどなたになるか決まっていない。したがって、本来であれば商業事業者を決めるということは、基本的にその方との契約になるので難しいところだが、1つのまちづくりという中で、準備会が母体になり、事業者を選定する委員会を経て総会で決めていくことを、まずは総会で決定している。委員会立ち上げ後、最終的には5者からプレゼンテーションを受けて、委員会が決めた候補者を総会に諮り、事業予定者と決定したということで、民主的な決め方をされたと受け止めている。

2点目の子どもの発生の予測ということで、奏の杜については、当時の国勢調査による習志野市の市内全体の子どもの発生率を使いながら、そこに居住する人口に掛け合わせて、組合設立よりも前の基本構想の段階で子どもの人数を想定していた。

今回、鷺沼地区において、人口を想定をするにあたっては、マンション建設など土地利用の想定に長けた事業者、今回は竹中土木・野村不動産共同企業体になるが、その方々に業務代行予定者として入っていただき、土地利用計画が出来上がった後に、そこにどれだけの人口が張りつく可能性があるか予測をしていただく。その上で、奏の杜地区やザ・タワーの事例といった実数字も活用しながら、より精度の高い推計をしていくことになる。今の段階では、事業計画策定の段階で、全体の計画人口を推計した。今後、具体的な子どもの人数の把握については、事例も交えながら検討がされていくと考えている。

(荒木委員)

一見良い話だが、1個違和感を感じていて、もちろん野村不動産も、竹中土

木も専門業者で、その辺の知見や推計は長けていると思う。ただ何が問題かという営利企業だということ。結局この開発で儲けを出そうとしている会社に、その推計を任せるということは、自分たちにとって都合の良い数字を持ってくる可能性が十分にあり得る。だから逆に言うと、行政の立場からすると、事業者に対して、都合良くならないように必ずこれはやるようにと言う立場だと思う。正直私は人口推計や小学校の設計を営利団体に任せるのはすごく危険なことだと思っている。なので、一見話としては、専門家が入るから良いように思うが、構図的に本当にそれでいいのかと感じた部分はあるのでそれはしっかり考えていただきたい。

(廣田会長)

今のご指摘は、価格帯によって人口構成が変わってくるだろうと考えられるが、価格を決める業者が人口推計する、そのチェック機能をどう考えているのか。行政として、その点についてお答えいただけるか。

(森野室長)

ご指摘の通りである。今回の6, 800人については、まず市で数字を出している。市の人口推計を行ったコンサルタントが土地利用からの推計を行い、実際にここでマンション建設する予定の事業者からの意見も吸い上げて、この数字が限りなく実数字に近いだろうと確認した。今回の事業計画の案はあくまでも準備会が策定しているが、行政としてもそれを容認できる数字だと確認しているということで、何も相手が決めているということではないということで受け止めていただきたい。

(荒木委員)

業者主導ではないという話でほっとしている。ただ、地元の方は、その業者の話や情報の中で話を進めていくので、行政側として止めるところは止めなければいけない立場だということを忘れないでいただきたい。

(市角委員)

私も今の意見で、学校の問題は奏の杜では区画整理が終わった後でもまだ出てくる話なので、その辺がとても心配。今、鷺沼小学校では児童数がすごく増えており、700人を超えている。新しいまちができて、建て替え後の鷺沼小学校には現在の児童に加えて区画整理で児童が増えると、おそらく1,000人を超える学校になってしまうと思う。果たしてそれでまた、問題にならないのか。教育委員会とどういう調整をしているのか聞きたい。

(森野室長)

今回、土地区画整理事業では、鷺沼小学校の移設用地として土地を2ヘクタ

ール用意する。施設計画については、今後の予測をさらに深めていく中で、後から追いかけてやって、その後建設することができるので、より具体的な、より精度の高い計画ができることを期待している。

(高橋君枝委員)

鷺沼小が移ることは伺っており、人口の推移だとか、保育所などのご心配やご質問があったが、中学校についてはどこに分散されるのか、その辺もしお判りだったら教えていただきたい。

(森野室長)

第三中学校である。

(高橋君枝委員)

全部、第三中学校。そうすると今、第三中学校は一番小さな中学校で、七中与合併するかもしれないという話も聞いているが、変わってくるかもしれない。

(市角委員)

七中の合併は、無くなったと思う。

(高橋君枝委員)

では、三中に期待する。

(廣田会長)

最後に、その他あるか。

無いようなので、質疑無しということで、議題ごとにお諮りする。

まずはじめに、諮問第1号「習志野都市計画区域区分の変更」について、原案のとおり意見のないものとして決定したいと思うが。

(入沢委員)

心配点があるので、すべてに対して反対をしたい。

(廣田会長)

入沢委員から異議があるということで、多数決により決定することとして、挙手による採決を諮る。

諮問第1号議案「習志野都市計画区域区分の変更」について、賛成の方、挙手をお願いする。

[挙手多数]

(廣田会長)

挙手多数により、諮問第1号「習志野都市計画区域区分の変更」については、原案通りと決定する。

続いて、付議第1号議案「習志野都市計画用途地域の変更」について、案のとおり決定することに、賛成の方は挙手を願う。

[挙手多数]

(廣田会長)

挙手多数により、付議第1号議案「習志野都市計画用途地域の変更」について、案のとおり決定する。

続いて、付議第2号議案「習志野都市計画高度地区の変更」について、案のとおり決定することに賛成の方は挙手を願う。

[挙手多数]

(廣田会長)

挙手多数により、付議第2号議案「習志野都市計画高度地区の変更」については、案のとおり決定した。

次に、付議第3号議案「習志野都市計画土地区画整理事業の決定」について、案のとおり決定することに賛成の方は、挙手を願う。

[挙手多数]

(廣田会長)

挙手多数により、付議第3号議案「習志野都市計画土地区画整理事業の決定」については、案のとおり決定した。

続いて、付議第4号議案「習志野都市計画土地区画整理促進区域の決定」について、案のとおり賛成の方は、挙手を願う。

[挙手多数]

(廣田会長)

挙手多数により、付議第4号議案「習志野都市計画土地区画整理促進区域の決定」については、案のとおり決定した。

続いて、付議第5号議案「習志野都市計画公園の変更」について、案のとおり決定することに賛成の方は、挙手を願う。

[挙手多数]

(廣田会長)

挙手多数により、付議第5号議案「習志野都市計画公園の変更」については、案のとおり決定した。

続いて、付議第6号議案「習志野都市計画下水道の変更」について、案のとおり決定することに賛成の方は、挙手を願う。

[挙手多数]

(廣田会長)

挙手多数により、付議第6号議案「習志野都市計画下水道の変更」については、案のとおり決定した。

最後に、付議第7号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」について、賛成の方は、挙手を願う。

[挙手多数]

(廣田会長)

挙手多数により、「付議第7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。

以上で本日の審議は終了となる。

続いて、日程第5「報告事項」に移る。

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」、事務局から説明をお願いする。

### 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」

(谷山主任技師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、ご意見、ご質問をいただきたいと思うが、いかがか。

(高橋勝委員)

13ページのJR津田沼駅・新津田沼駅周辺の都市機能誘導区域について、千葉工業大学がこの中に入っていないというのは、どうにも理解ができない。

これは非常に難しい問題だとわかっているが、県内有数の大学として知られている千葉工業大学が都市機能誘導区域に入っていない。しかも容積率が200%。駅前であって、これでいいのかと。そんな気がしてならない。是非とも加えていただきたいというのが個人的な意見になる。

(藤井係長)

千葉工業大学については駅前の立地で、大学生が沢山いて、賑わいの創出に繋がりが、非常に大きなポテンシャルを秘めている施設だというのは私どもも重々理解している。

この立地適正化計画の中で、都市機能誘導区域、あるいは誘導施設に定める根拠として、その施設があることによって、周辺に住んでいる方々の利便施設となるかどうかというところが一番のポイントと考えている。そういった考えでいくと、大学は賑わいが生まれて商業が栄えたり、雇用が生まれたりということはあるが、大学があることによってその周りに住んでいる方にとって何か大きな利便性が増すかという、必ずしも今の段階ではそうではないと考えているので、今回都市機能誘導区域からは外している。

(廣田会長)

要はコミュニティの視点から評価しているので、大学というものの影響というよりも、コミュニティ側の視点に立つと、外れてくるという説明だと思う。

(高橋勝委員)

商業的な観点というのをもう少し考えの中に加えていただくということを私は強く望む。

(廣田会長)

事務局、検討をお願いします。

その他いかがか。

多分、私が知る限り習志野市の立地適正化計画は、総務省から出ている公共施設総合管理計画、それから内閣府からまちづくりに対して、まち・ひと・しごとという3つの政策が課題として出されているが、その連携が取れている、最も稀有なケースではないかと思う。

是非、いろんな部署から出ている課題が、連携して、この立地適正化計画にまとめられていると思うので、その良いところを失わないで、立地適正化計画を完成させていただきたい。

ネックになっているのは先ほど入沢委員から話があった、道路の安全性の問題というのが、コンパクトなまちづくりに対して、習志野市が持っている弱点だと思うので、その辺の基幹道路の安全性も、立地適正化計画策定を進める上で、検討の1項目にさせていただきたい。

これは私の個人的な意見として述べさせていただいた。

それでは、他に質疑がないようので、「立地適正化計画策定に向けた取り組みについて」は終了とする。

続いて、報告事項2「習志野市用途地域指定基準等の策定に向けた取り組みについて」説明をお願いします。

**報告事項2「習志野市用途地域指定基準等の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)

ただいまの説明について、ご意見ご質問等を伺いたいと思うが、いかがか。

(荒木委員)

前から気になっている茜浜地域の地区計画の穴あき部分について、ここの関連性だけ聞きたい。

(藤井係長)

茜浜1丁目地区の地区計画との関係ということだが、基本的に地区計画制度というのは、今回指定基準を定めようとしている用途地域を補完する都市計画となっている。なので地区計画を定める以前に、ベースとなる制限規制を加えるものが用途地域である。

この用途地域を定めるにあたっては、地区計画など、他の都市計画と重ね合わせて、よりよい市街地形成に努めるべきという方針を定めており、この方針に基づいて、茜浜1丁目地区のより良い環境づくりに向けて都市計画の手続き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。

無いようなので、報告事項2「習志野市用途地域指定基準等の策定に向けた取り組みについて」は終了する。

続いて、最後に「その他」として事務局から説明をお願いします。

**その他（事務連絡、生産緑地地区および特定生産緑地について）**

(小松課長、大和久主幹より説明)

(廣田会長)

ただいまの説明について、何か意見はあるか。

無いようなので、これにて締めさせていただく。

本日の日程は以上となる。

これをもって、令和4年度第3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)