

令和5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5年10月10日(火)午後1時15分～午前2時35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 荒木 和幸

【委 員】 (公益社団法人)千葉県建築士事務所協会 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 鈴木 清子

(社会福祉法人)習志野市社会福祉協議会 副会長 高橋 君枝

習志野市議会議員 飯生 喜正

習志野市議会議員 入沢 としゆき

習志野市議会議員 大宮 こうた

習志野市議会議員 木村 孝

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

都市計画課都市計画係 係長 藤井 健生

都市計画課都市計画係 副主査 中村 斉子

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 川合 秀和

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

都市再生課 課長 多田 弘一

都市再生課計画係 係長 星川 瞬

都市再生課事業係 係長 河合 博和

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) 報告
 - ① 茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについて
 - ② 鷺沼特定土地地区画整理事業に関する取り組みについて
 - ③ 津田沼駅南口地区の市街地再開発事業に関する取り組みについて
- (5) その他(事務連絡等)

5 会議資料

- (1) 会議次第
- (2) 【資料1】茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについて
- (3) 【資料1-2】習志野都市計画地区計画の決定(茜浜1丁目地区地区計画)(案)
- (4) 【資料2】鷺沼特定土地地区画整理事業に関する取り組みについて
- (5) 【資料2-2】習志野都市計画 地区計画 計画図
- (6) 【資料2-3】習志野都市計画地区計画内容表
- (7) 【資料3】津田沼駅南口地区の市街地再開発事業に関する取り組みについて

6 議事内容

(廣田会長)

令和5年度第2回習志野市都市計画審議会の会議を開会する。ただ今の出席委員は12名である。よって本会議は成立とする。

本日は議事次第に沿って事務局から説明し、その後委員の皆さんからご意見をいただく。本日の会議は原則公開となっているが、公開・非公開の判断が必要な際は、その都度諮ることとする。

(一同)

異議なし

(廣田会長)

本日の内容に非公開事項になる案件はない。傍聴者は定員に達するまでの間は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。署名をいただく会議録は全文記録で作成し、公開する会議録は要点筆記とし、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、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で公開したいと考えるが、異議はあるか。

(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とする。

日程第3「会議録署名委員の指名」についてお諮りする。会議録署名委員を私から指名したいが、異議はあるか。

(一同)
異議なし

(廣田会長)

異議なしと認める。名簿順で宍倉義昭委員と、柴田裕希委員を指名させていただく。

日程第4「報告事項」として、報告事項①茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについて事務局から説明を願う。

報告事項①「茜浜1丁目地区地区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)

ただ今の説明についてご質問、ご意見等をいただきたいがいかがか。

(大宮委員)

今回の地区計画について特段の意見や変更の提案はない。一方でこの地区計画が完成されれば、茜浜芝園地区の大まかな地区計画が整うと理解している。先ほど説明で社会情勢の変化という話もあったが、今後20年、30年先を見据え、茜浜芝園地域をどうしていくかを、この地区計画が定まった後に改めて全体を見渡し考えていくべきだと考えている。いずれこの都市計画審議会等でも議題等になり得ると思うので、問題意識の共有をさせていただきたい。

(荒木副会長)

地区計画がこれだけ進み良かったと思っているが、反対運動をされていた方もいたと思う。どのような意見があったのか。

(廣田会長)

主な意見をご紹介いただきたい。

(藤井係長)

これまで説明会や原案説明会等では、私権の制限や今後の土地利用の制限に繋がるという趣旨の意見、今現在良好な環境が保全されているのにあえて地区計画をかける必要があるのかという意見、これまでの取り組み状況そのものに関する反対意見をいただいた。ただし、その後原案縦覧では反対意見はなかったため、原案のとおり都市計画の案として進めたい。

(飯生委員)

近隣の地区計画が設定されている地区で、業種的には限られるが大きな倉庫業等が淘汰される場合もあると思う。土地利用の転用が効かず困っているというような意見はあるか。

(藤井係長)

これまでの説明会でも、新たな産業立地の自由度を狭める可能性についての意見があった。しかし今回の地区計画では、元々の準工業地域の用途の制限に加えて、住居系のみを制限し、既存の産業や倉庫業を含む産業系の立地を妨げるような制限は行っていないため、大きな影響は無いと考えている。

(飯生委員)

今まで他の地区で地区計画によって転用が効かず困っている方はいないのか。

(廣田会長)

現状の地区計画の話でよいか。

(飯生委員)

近隣に今現在地区計画が設定されている地区がある。同じように大きな影響を受けていると思う。今後考慮すべきことがあるかもしれないため、近隣の地区でどうなっているかをお教えいただきたい。

(藤井係長)

現在地区計画がかかっている茜浜芝園地区や新習志野駅前地区において、新しい産業立地の妨げになる、既存の産業業務で大きな支障になるというような意見はいただいていない。

(飯生委員)

承知した。地区計画は非常に土地利用を狭める部分があるので、サポートが必要な事象もあると思う。全体のまちづくりを考えたときに、それを想定したうえで考えていただきたい。

(廣田会長)

規制と緩和のバランスも重要だというお話と理解し、貴重なご意見として承る。それではその他いかがか。

ないようなので、報告事項①茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについてを終了させていただく。

続いて、報告事項②鷺沼特定土地区画整理事業に関する取り組みについて、事務局から説明をお願いします。

報告事項②「鷺沼特定土地区画整理事業に関する取り組みについて」

(谷山主任技師より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

これまで都市計画審議会において、鷺沼特定土地区画整理事業については、度々ご審議いただいた件である。今回は資料2-2についてが新たに計画案がまとまってきた部分だと思うので、ここを中心にご意見ご質問等いただきたいかがいかがか。

(高橋委員)。

私がお休みをいただいた時に説明があったのかもしれないが、資料2-2で説明いただいた地図の中で、幕張本郷に抜ける道路はどのような形になっているのか教えていただきたい。

(藤井係長)

現在計画されているのは都市計画道路3・4・9号線で、習志野市役所の前から幕張本郷駅の前まで抜ける大きな幹線道路という位置付けになっている。一昨年度の都市計画審議会の中でも、都市計画道路の変更として都市計画決定をさせていただいた。

(廣田会長)

資料2の2ページで説明いただいた方がよいのではないか。

(藤井係長)

確かに資料2の2ページが一番分かりやすい図となっている。「鷺沼地区」と赤い線で囲まれている中で、東西方向に横断している3・4・9(19m)と記載のある二重線が、市役所の前から幕張本郷駅へ抜ける道路である。千葉市側に行くと千葉市の都市計画道路となり、3・4・62に名称が変わっているが、そちらに繋がる。

(柴田委員)

前回説明があったかもしれないが、資料2-2の地区計画の決定の図面で、図面中央左側に地区計画の対象にならない「公園」と書いてあるところがある。この部分はどのような計画となっているのか教えていただきたい。

(齋藤課長)

近隣公園の整備はこれから具体的な設計協議等に入るが、鷺沼地区は高台で立地条件も非常に良いため、この近隣公園は防災機能を有した公園整備を行おうと考えている。具体的には防災公園として整備し、国道14号線以南の埋め立て地域の方々も避難できるような公園として計画している。

(柴田委員)

資料2の5ページに土地区画整理事業内の公園が2つ示されているが、これらとは法的な位置づけの異なる公園として整備されるということか。

(齋藤課長)

今ほど私が説明したのは近隣公園ということで、区画整理区域内の方だけではなく、周辺地域の方も利用できるような、比較的広域的な公園として整備を行う予定である。今回都市計画の変更を行う街区公園は、面積も0.18ヘクタール規模で、基本的には区画整理区域内の方が利用する公園という使い方になると考える。

(廣田会長)

それではその他いかがか。ないようなので、報告事項②鷺沼特定土地区画整理事業に関する取り組みについては、これまでとさせていただきます。

続いて、報告事項③津田沼駅南口地区の市街地再開発事業に関する取り組みについて、事務局お願いする。

報告事項③「津田沼駅南口地区の市街地再開発事業に関する取り組みについて」

(藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただ今の説明についてご意見ご質問等をいただきたい。

(入沢委員)

2点伺う。資料3の10ページで高度利用地区を決定するということで、野村不動産と協議中であるという話があったが、この高度利用地区をどのように定めるかが、街の大きなデザインに関わることだと思う。どれだけの方が住む街になるのかということも、習

志野市の将来に大きく関わってくるが、それが事業主体の野村不動産との間の協議で決まってしまう、この都市計画審議会ではその協議を受けた数字を追認するということになるとすれば、それは順序が逆ではないかと思うが、どのように考えているのか。

もう1点が、13ページの緑地の廃止について、現在の緑地の量、機能を確保すると説明があった。今後施設の中に一定の屋上庭園的なものを整備すると聞いているが、現在のように緑地広場をしっかりと確保できるのか、どのように担保するのか、その考え方についてお伺いしたい。

(河合係長)

1点目の、野村不動産との協議において、高度利用地区をどのように定めるかについては、先だつての都市計画審議会でも報告させていただいたが、国の指定基準に則った形で本市でも指定基準を策定し、容積率の緩和を行っていく。また定住人口の話もあったが、住居系の建物ができた時の影響ということで、教育インフラへの影響や、日影の影響、風の影響等を評価した中で、施設計画の協議に当たっている。

また都市計画事業という公共性の高い事業で行うため、単なる民間施設の建て替えということではなく、例えば駅前広場やペDESTリアンデッキといった公共施設の整備、その他民間施設の中にも公共公益的な施設を築造していただき、市民にとって非常に公共性の高い事業になるべく協議を進めている。

2点目の緑地の確保についてお答えする。津田沼緑地は国の土地を借用しているということもあり、廃止ということになる。一方で今現在津田沼緑地が担っている機能をいかに確保するかという事が、今回の事業の主要な部分となってくる。新しく作るペDESTリアンデッキを拡張し、更に民間の屋上の広場を約4,000㎡確保することで、現在の津田沼緑地以上の緑量が確保されると考えている。

またその担保の方法については、今回市街地再開発事業の中では都市施設として位置付けることはできないが、地区施設としての位置づけをすることや、管理運用の部分では、野村不動産と協定を結び、しっかりと開発後においてもその機能が継続されるようにしていきたいと考えている。

(柴田委員)

今の入沢委員のご指摘と重なるがコメントさせていただく。資料3の13ページ、津田沼緑地の廃止に関するご説明をいただいた。再開発でも同等、或いはそれを超える面積の緑地が確保されるという話だが、近年都内の再開発事業等で、従来を上回る樹木数や面積を確保しても、合意形成がうまくいかないという事例が多くある。緑地の廃止に際しては、個々の樹木の植樹された背景や、植樹後の市民による利用のされ方等が、十分考慮されていなかったことが、都内の再開発がうまく進まない理由の一つと見ている。可能な限りそういったところを含めて検討いただきたい。

(廣田会長)

貴重なご意見だと思うので参考にさせていただきたい。

(森嶋委員)

今の13ページだが、今公園は国の普通財産を借りて都市公園になっている。説明によると公園を廃止するということだが、一度公園を廃止し返還するとなると、再度利用する場合は有償になると思われる。事務的な話だが、国とどのような話し合いがなされているのか教えていただきたい。

(廣田会長)

緑地の所在がどこになるかという質問でよろしいか。

(森嶋委員)

そうである。

(河合係長)

緑地の土地の所在ということでお話させていただく。今現在津田沼緑地の所有権は国の財務省が所有し、公園の管理を習志野市が行っている。国で最終決定しているものではないが、今後国として市街地再開発事業に参画するかが決定される。当事業が公共性の非常に高い事業だと判断され、国の参画が決定した場合には、市は国に土地を返還することとなる。都市公園法の規定の中で、基本的には当緑地・公園は保全せねばならないという定めがあるが、ただし書きとして第16条の第3号に、賃借している土地を返さねばならなくなった場合には、やむを得なく公園を廃止できるという規定があり、この条文により土地を返還し津田沼緑地を廃止することになる。

一方で今現在津田沼緑地が担っている緑地の機能やイベント機能等を、再開発後どのような形で継続維持、或いは向上していくのかが、再開発計画の中で重要な主眼となっている。緑地については民間の屋上施設を活用しながら今まで以上の緑量を確保し、またイベント機能についても整形な形でより駅に近い位置、ペDESTリアンデッキの2階で実施できないかと考えている。

(廣田会長)

今の質問の趣旨は緑地がどうなるかではなく、土地を国に返した場合、国がそこを使うことになるのかという、所有の話であると思われる。この開発の後、緑地を返した時に、どのような使い方が習志野市で関与できるのか。その辺りはどうか。

(森嶋委員)

公園の廃止は大きな問題だと思う。関係機関等との綿密な検討をしていただければと思う。

(河合係長)

今現在国が所有している約5,000㎡の土地は、事業のスキームの中で権利の返

還をしていく。基本的には、金銭を国に渡して転出する、もしくは再開発後に建てられる再開発ビルの床を国が取得する、ということで権利が変わっていく。具体的には5,000㎡ある土地の権利を返還し、約4,000㎡分は施設建築物として新しい建物になり、約1,000㎡分は駅前広場として市が活用していくという土地利用を考えている。

(廣田会長)

よく理解できた。

(木村委員)

これまでも議会等で説明いただいているが、今一度確認したい。1,000世帯位のマンションが1棟建つと聞いているが、以前の議会で2棟建つというような答弁もあったと記憶しているのでその整理を。また習志野文化ホールは単体で屋上に立つというイメージであるが、オフィス棟も独立してある。オフィス棟の位置付けがどのようになっているのかお願いします。

(河合係長)

現在野村不動産と協議している施設プランについては、住宅棟が1棟、商業施設、文化ホール、オフィス棟が一つとなった複合施設等が1棟。住宅棟と複合施設棟と合わせて2棟ということで答弁している。

(廣田会長)

前回の審議会でも、まだ決定ではないということで計画予定案が示されている。

(河合係長)

もう一つの質問の文化ホールについては、市の政策経営部で基本計画を策定し、今後は基本設計に進んでいく。津田沼駅南口地区で再建設するというので検討を進めている。オフィス棟については、財務省の一つの意向として、権利床を取得するのであれば、事業系・オフィス系の床が欲しいという意見が出ているため、前回の都市計画審議会の報告資料で示したイメージスケッチでは、現段階ではオフィス棟の設置を考えている。

(廣田会長)

その他無ければ以上で終わりたいと思うが、私から依頼がある。今回の計画の中で、道路の拡幅、駐輪場の変更、高度利用地区の法規制等については、他のものとの関連で決まることがあると思う。例えば駐輪場の形態は、その他の使い方があってスペースが確保されるというものだと思う。このその他の部分を、審議会に出せる範囲で構わないので、なぜこのような形になったかが分かるような資料を付けていただきたい。道路についても同じである。法規制については、最高限度と最低限度がある中で、どの位のボリュームで計画が可能なのかということが、目安で構わないので分かる資

料を添付していただきたい。今はまだ都市計画なので、どのような施設が入るのかということよりも、どのような環境になるのかということを議論したいと思うので、資料についてご配慮いただきたい。

それでは、報告事項の③津田沼駅南口地区の市街地再開発事業に関する取り組みについては、これにて終了とする。

それでは最後に日程第5「その他」として、事務局より願います。

その他（事務連絡）

（小松課長より説明）

（廣田会長）

今後の予定を含めご質問等あるか。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。これをもって、令和5年度第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）