

令和5年度第4回習志野市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和6年2月8日(木)午前10時00分～午前11時20分

2 開催場所 習志野市庁舎5階 会議室3

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】 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 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

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

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

都市計画課 課長 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 副主査 中村 斉子

【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

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

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

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) その他(事務連絡等)

5 会議資料

(1) 会議次第

(2)【資料1】 報告事項①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

(3)【資料1-2】 習志野都市計画 都市計画図書(津田沼駅南口地区)(案)

(4)【資料2】 報告事項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 地区計画の決定 鷺沼地区計画図

(6)【資料2-3】 習志野都市計画地区計画(鷺沼地区地区計画)(案)

6 議事内容

(廣田会長)

令和5年度第4回習志野市都市計画審議会を開会する。ただいまの出席委員は13名であり、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御意見をいただく。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御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において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)

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)

それでは名簿順で、飯生喜正委員、入沢としゆき委員にお願いする。

続いて日程第4「報告事項」として、報告事項1「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」事務局から説明を願う。

**報告事項1「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」
(藤井係長および星川係長より資料に基づいて説明)**

(廣田会長)

前々回の都市計画手続きについての説明に加え、今回は事業全体像についての説明をいただき、大分総体が把握できたのではないかと。御質問、御意見等いただきたいがいかがか。

(入沢委員)

企業バス乗降場の整備について、まろにえ通りの路上で乗降しているバスも多くあるが、それらのバス乗降場も整備されるのか。

以前から駅前に公衆トイレの設置希望があるがどのように考えているか。ロータリーの変更に合わせて、京成バスが乗務員用のトイレを設置する考えがあるという話も聞いたがどうなのか。

児童数の予測はどの位で、どのように学校がパンクすることを防ごうとしているのか。また習志野市として津田沼駅南口地区の定住人口はどの位が望ましいと考えており、どの位の人口増を予測しているのか。

風の影響について配慮することだが、どのような対策を取ろうとしているのか。

(河合係長)

企業バス乗降場は民有地内の南西側に整備予定で、合計4、5台分設定できるよう野村不動産と協議中である。駅前広場に乗り入れている企業バスと、路上で乗り降りしている企業バスの両方の乗降場を、新しい整備計画に盛り込めるよう努める。

現在、公衆用トイレの設置は計画していない。民間建物の中のできるだけ駅前広場に近い位置にトイレを設置していただくよう考えている。バス乗務員用トイレについては、京成バスとの駅前広場の協議の中で要望として出ているものである。まだ具体的には決まっていないが今後協議を進める。

教育施設への影響は第一義に考え取り組んでいる。教育委員会にて各手続きが必要となるが、現在は津田沼ザ・タワーと同様に向山小学校への通学を考えている。具体的な児童数は算出していないが、向山小学校の教室数は30クラスが限度と聞いているので、そこで受け入れられる数を守ることを前提に考えている。全体の人口は、野村不動産からはマンション総戸数として1,100~1,200戸という話が出ている。習志野市の大規模マンションの1世帯平均人数は2.3~2.5人であるため、概ね2,500人~少し超える程度の人口増を見込んでいる。

風の影響については、今後設計を進める中で風洞実験を必ず行い、そのデータを基に適切な措置を行うよう民間事業者に求めていく。

(廣田会長)

児童数については最初にキャパありきという説明ではやはり難しいと考える。児童数の推計は文科省への届出義務があるかと思うので、戸数が分かったら児童数予測を行い、過不足が分かり次第、都市計画審議会でも報告していただきたい。

(櫻井委員)

質問ではなく意見として述べさせていただく。再開発に伴い周辺住民や通勤通学の方など多くの方が、駅前広場や新しいまちに来られると予想される。極力オープンスペースを確保し、まちづくりを進めていただきたい。

(廣田会長)

計画に反映していただければと思う。

(鈴木委員)

共同住宅の小学校は向山小学校とのことだが、通学路が狭い道路ではないかと思われる。通学路の整備や配慮をどのようにお考えか伺う。

(河合係長)

一時的に児童数が増えるため、歩道の幅の確保や人が滞留する場所の安全対策が必要であると考えている。引き続き道路部局や教育委員会と連携を図り、対策を検討していく。

(廣田会長)

検討をお願いします。

(荒木副会長)

国所有の公園用地が無くなるということで、それを買収する形になるのか、それとも国の施設等が残ることになるのか。

駐輪場の面積が増えるのに対して台数は減ることについて、推計や判断の経緯をも

う少し説明していただきたい。

(河合係長)

津田沼緑地の約5,000㎡の土地は財務省が所有しており、昨年12月15日に、この土地の権利を使い再開発に参加することの同意を得た。国が権利床でビルの中に入る、あるいは補償金を受領して転出するか等については、今後財務省と協議していく。

既存の1日100円の駐輪場の収容台数は約1,000台であるが、1日の平均利用台数は概ね600台で推移しているため、都市計画上は約700台とした。

(木村委員)

現在のJR津田沼駅のエレベーターは自転車禁止で人しか乗れないが、今後は自転車が乗れるように対応していくのか。北口との連絡や回遊性についての状況を伺う。

現在のペDESTリアンデッキには屋根は無いが、歩行者が通るルートに屋根をつけるといった計画はあるのか。

(河合係長)

新たに民間施設内に整備するエレベーターは、自転車対応のものにすることで協議している。今後北口にも船橋市と連携して自転車対応エレベーターの整備を計画しており、歩行者だけでなく自転車の南北の回遊性についても検討している。

市で整備するペDESTリアンデッキには屋根の整備を検討している。民間施設の外周デッキについても屋根の整備を要望している。

(廣田会長)

他に御質問等がなければ次の議題に移らせていただくがよろしいか。

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」事務局から説明願う。

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」

(藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

鷺沼特定土地区画整理事業の進捗や決定事項について、この審議会で報告いただいている。御質問、御意見等あればいただきたい。

(大宮委員)

先月起工式が行われ工事が始まり、周辺住民からの関心が非常に高まっていると思われる。組合からのホームページ等による情報発信を、丁寧かつ密に行っていただくよう調整を要望する。

先ほどの説明の中でも、高さ制限を設ける等、周辺環境へ十分配慮しながら進めて

いるかと思うが、具体的な周辺住民からの要望等や、どのような姿勢で調整をされているのかお聞きしたい。

(齋藤課長)

周辺住民からの御意見として、地区計画の沿道サービスB地区に近接する方から、建物の壁との離隔距離をもっと取って欲しいという御意見をいただいている。沿道サービスB地区と隣接地の間には2mの歩行者専用道路を整備する計画である。御意見に基づき組合と協議を行い、建物の壁面後退を1mから3mに拡張し、トータル5mの離隔を取るよう変更した。

もう1点、中低層住宅B地区は元々A地区と同じ地区で、高さ制限15mとする計画であった。これについて周辺住民から出来るだけ隣接する建物を低層にして欲しいという御意見があり、組合と協議を行い中低層住宅A地区とB地区に区分し、B地区の高さ制限を10mに変更した。

(大宮委員)

組合や事業代行者側は、まち開き等のスケジュールに沿って進めたいところだと思うが、スケジュールありきでは無く、引き続き周辺住民とも可能な限り丁寧な調整を行っていただきたい。

(宍倉委員)

千葉市と習志野市の市境の地域は、千葉市側は第二種中高層住居専用地域であるが、隣接の習志野市側の南側は低層住宅地区となっている。道路を挟み極端に用途が変わることとなるため、習志野市側の壁面後退を再度検討していただけると、住みやすい住環境になるのではないかと。

(齋藤課長)

事業区域の千葉市側は、低層の街並みを作っていきたいという組合側の希望があり、低層の用途を設定している。区画整理事業には公共施設の整備改善という目的もあり、市境の道路は全て6m道路として整備を行う。そういったことも考慮し、壁面後退は50cmと計画しているため、現時点でこれを更に広げる計画はない。

(宍倉委員)

壁面後退は一般的に最低でも大体1mは確保するところが殆どである。もう少し考慮した方がよいのではないかと。

(廣田会長)

可能であれば今後引き続き検討していただくということによいか。土地の価値にも関わってくる。環境と土地利用については相反する部分もあると思うので、慎重に検討していただきたい。

(齋藤課長)

組合事業であり、どうしても地権者の土地活用の意向が影響する点は御理解いただきたい。

(廣田会長)

検討をお願いする。御意見が無いようなので、土地区画整理事業に関する取り組みについては終了する。

それでは日程第5「その他」について、事務局より説明願う。

その他（事務連絡）

(大和久課長より説明)

(廣田会長)

鈴木委員を除き、令和6年3月と6月で各委員の任期が終わることとなる。これまでの委員活動に感謝申し上げます。今回の2件については継続案件となると思われる。もし引き続き次年度も委員になられる方で追加の質疑がある場合は、事務局に御提出いただきたい。次年度第1回会議の際に回答する。大局的な御意見をいただきたい。

ただいまの事務局の説明に対して、何か御質問等はあるか。無いようなので以上で「その他」を終了とする。

本日の日程は以上となる。これをもって令和5年度第4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)