

## 令和6年度第1回習志野市都市計画審議会会議録

- 1 開催日時 令和6年5月14日(火)午前10時00分～午前11時23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】 千葉工業大学 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  
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 森野 繁  
都市環境部 次長 金坂 邦仁  
都市計画課 課長 森川 善文  
都市計画課都市計画係 係長 河合 博和  
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】 習志野市長 宮本 泰介  
都市再生整備室 室長 多田 弘一  
都市再生課 課長 藤井 正信  
都市再生課計画係 係長 星川 瞬  
都市再生課事業係 係長 高山 周治  
区画整理課 課長 大和久 恭広  
区画整理課計画係 係長 渡部 祐樹  
公園緑地課 課長 金坂 雅樹  
公園緑地課 主幹 田村 賢司

#### 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
  - 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 鷺沼特定土地区画整理事業に関する取り組みについて
- (8) その他(事務連絡等)

#### 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について
- (3) 【資料2】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
- (4) 【資料2-2】習志野都市計画の変更等に係る図書(概要)
- (5) 【資料2-3】公述の要旨と公述に対する市の考え方
- (6) 【資料3】鷺沼特定土地区画整理事業に関する取り組みについて
- (7) 【資料3-2】習志野都市計画の変更等に係る図書(概要)
- (8) 【資料3-3】公述の要旨と公述に対する市の考え方
- (9) 【資料3-4】意見書の要旨と意見書に対する市の考え方

#### 6 議事内容

(森野部長)

これより「令和6年度第1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14名であり、本会議は成立した。

続いて日程第1「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1項の規定により、「第2条第1項第1号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」とされる。選挙の方法はどのようにするか。

(飯生委員)

指名推薦がよいと思う。

(森野部長)

ただいま指名推薦との御意見があったが、指名推薦によって行うことに異議はあるか。

(一同)

異議なし。

(森野部長)

異議なしと認める。よって選挙の方法は指名推薦によって行う。  
それでは会長はどなたがよいか。

(飯生委員)

廣田委員に引き続きお願いしたいと思う。

(森野部長)

他に御意見はあるか。

ただいま廣田直行委員が適任ではないかとの御意見があったが、廣田委員を会長とすることについて異議はあるか。

(一同)

異議なし。

(森野部長)

異議なしと認める。よって会長は廣田直行委員に決する。廣田委員、一言御挨拶をお願いする。

(廣田会長)

引き続き、習志野市の都市計画のために尽力したいと思う。習志野市を見ると、都市計画審議会と建築審査会、そして資産管理室という、財政と都市と、建築、まちづくりの連携が非常に取れていると感じている。その中心を担うのが本審議会だと思うので、今後とも御協力いただけるようよろしくお願いします。

(森野部長)

それでは廣田委員、会長席へ移動をお願いする。ここからの進行は、廣田会長をお願いする。

[廣田会長 会長席へ移動]

(廣田会長)

それでは会議を進めさせていただく。本日は議事次第に沿って事務局から説明をいただき、その後委員の皆様から御意見をいただく形で進める。限られた時間の中で、円滑な会議を進めていきたいので、御協力をお願いします。

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。僭越だが私の方から副会長には荒木和幸委員を指名させていただく。荒木委員よろしくをお願いします。

(荒木副会長)

今まで通り会長をしっかりと補佐をしながら、円滑な議事運営に努めて参りたいと思うので、何卒よろしくをお願いします。

(廣田会長)

それでは荒木委員、副会長席へ移動をお願いします。

[荒木副会長 副会長席へ移動]

(廣田会長)

ここで本日は令和6年度第1回目の審議会の開催ということで、市長から御挨拶したい旨の願いが出ているためこれを許可する。

[宮本市長 挨拶]

(廣田会長)

なお市長は所用のためここで退席される。

[宮本市長 退席]

(廣田会長)

本日の会議は原則公開となっているが、内容により公開・非公開の判断が必要となった際は、その都度諮ることとするが異議はあるか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

それではそのようにさせていただく。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。また傍聴者につきましては、定員に達するまでの間は随時傍聴希望者の入室がある。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。会議録はこれまでどおり、署名をいただく会議録は全文記録、いわゆる逐語式で作成し、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、そのようにさせていただく。

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、公正を期するため、会議録署名委員を私から指名したいがよろしいか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議なしと認める。それでは磯野委員と宍倉委員を指名する。

それでは、日程第6「審議事項」に移る。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、事務局から説明をお願いします。

#### **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」**

(森川課長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

事務局からの説明のとおり、本審議会から1名推薦することとなっている。ただいまの説明について、質疑等あればお願いしたい。

質疑はないようなので、「習志野市農業振興地域整備促進協議会委員」は、事務局より提案いただいた、宍倉義昭委員とすることに異議はあるか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議なしと認める。よって「習志野市農業振興地域整備促進協議会委員」は、宍倉委員を指名することに決する。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。

続いて日程第7「報告」に入る。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」、事務局から説明をお願いする。

**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」  
(河合係長より資料に基づいて説明)**

(廣田会長)

内容的には去年の12月の報告内容と変更ないものと認識する。特に公述の趣旨と市の考え方を御説明いただいた。それについての御意見御質問をいただきたい。

(大宮委員)

資料2-3の5ページの部分に関連して質問をさせていただく。資料2-3の5ページに小中学校の話があり、奏の杜の小学校のキャパシティの関係を念頭に少し厳しい御意見をいただいている。前回の都市計画審議会においても、他の委員から小学校について御意見があり、廣田会長からも大規模マンションの戸数が分かったら、この場で提示いただくようにという話があった。その後の検討の進捗があれば教えていただきたい。

(星川係長)

教育環境への影響については、南口地区の再開発に合わせて52階建ての住宅棟が計画されている。戸数は1100戸から1200戸で現在協議中である。小学校の児童数の発生率の推計を分析し、野村不動産と戸数の協議を進めていきたいと考えている。

(大宮委員)

関連して2つお願いする。1つ目は3月27日に行われた教育委員会でも、鷺沼の土地地区画整理事業に関して、委員より小学校のキャパシティ関係の懸念をいただいているので、引き続き教育委員会としっかり連携し、適正な規模についてしっかり対応いただきたい。

2点目は前回の都市計画審議会でも通学ルートについて御指摘があり、私も現場を見たが、大規模マンションの建設予定地から向山小学校までの通学ルートは厳しい環境にあると思う。教育委員会も適正規模適正配置という方針で、小中学校の規模と配置の検討を始めていると理解しているので、向山小学校ありきではなく、バス通学で袖ヶ浦西小学校や秋津小学校まで運ぶということも含めて、適正な規模、配置について、引き続きの御検討をお願いしたい。

(廣田会長)

事務局、検討をよろしく願います。その他いかがか。

(荒木副会長)

2点お伺いさせていただく。緑地の事業化が今回のきもであると思う。国が持っている土地の事業化や権利についての協議はその後どうなったか。

公聴会の中で駐車場、駐輪場に関する部分が結構出ていた。確認であるが、駐輪場は市が管理運営していくと思うが、駐車場は民間が整備する場合に、何台作って欲しいというようなことは、どの位市から民間に言えるものなのか。

(星川係長)

1点目の緑地については、国の土地を市街地再開発事業の仕組みの権利変換という形で、建物の床に置き換えることを検討し協議している。

(荒木副会長)

確認であるが、国の方もそれで決定しているのか。

(星川係長)

まだ決定事項ではなく、財務省と協議を進めているところである。

(荒木副会長)

承知した。

(星川係長)

2点目の駐車場については、民間で整備していただき、大規模小売店舗立地法(以下 大店法)に基づき協議を進めていくこととなる。市から指導するというよりは、民間からの提示があり、大店法の届け出があり、それを確認することになる。

(荒木副会長)

するとあまりこちらから駐車場をこうして欲しいと言える状況ではないという解釈でよいか。基本的に駐車場の台数等は商業施設が判断をして決めるものと解釈しているが。

(星川係長)

民間事業者のノウハウに基づき、適正な台数を出していただく形になると思う。住宅棟の駐車場は、住宅棟の中のタワーパーキングで賄う計画となっている。

(荒木副会長)

承知した。市の方から要請したりするのは難しいという解釈でよいか。

(廣田会長)

都市計画審議会としては、駐車場を駅前に入れるか入れないかという議論の方が重

要であって、何台必要かということはその次の問題ではないかと考えるが。

(荒木副会長)

一般の方はそれを市ができるものだと思っているので、実際問題、市側から民間に要請できるかどうかの確認をしたい。

(廣田会長)

なるほど。では行政からは要請できないという結論でよろしいか。

(星川係長)

そうである。市として駐車場を要請するというよりは、建物の店舗の規模に合わせて適正な規模を民間で考えていただくものと考えている。

(廣田会長)

つまり適正規模というものに対して、行政では意見を言う権利はないわけである。何をもちて適正とするかということについては、何かエビデンスのようなものはあるか。

(荒木副会長)

そもそもの一般市民の見えているものと、実際に行われていることに違いがあると思ったのでその確認をした。

(廣田会長)

都市計画的には津田沼駅の南口にどの位の小売店舗ができて、それに対する民間事業者が設定する駐車台数を、どのように適正な台数として行政が判断するかということが重要であると思う。権利は事業者側にある。

(星川係長)

提示のあった駐車場について、市でも妥当かどうかを検討し適切に意見等していきたいと考えている。

(荒木副会長)

よろしく願います。

(廣田会長)

その他いかがか。

(高橋委員)

駐輪場のことで質問をさせていただく。現在900台のものが700台になるということであるが、色々調査されたとも伺うが、今200台は空いているという考えでよいのか。

(星川係長)

放置自転車の対策は、防犯安全課と連携を図りながら進めている。平成30年から令和4年までの一日の平均駐輪台数は629台で、700台まで至っていないため、十分対応できると考えている。津田沼駅南口には津田沼ザ・タワーの隣に第2駐輪場もあるため、そちらの駐車場も考慮し、今回700台と決定させていただいた。

(高橋委員)

工事中の駐輪場がどこかに確保をされるかと思うが、あまり駅から遠くなってしまうと、通学通勤の方が大変かと思うので、その辺も考慮いただきたい。

(星川係長)

工事中の駐輪場も課題だと認識している、今後野村不動産と協議し決めていきたいと考えている。

(高橋委員)

よろしく願います。

(廣田会長)

その他いかがか。

(柴田委員)

先ほどの駐車場の話や、公述の中にもあった荷捌きのトラックの路上駐車の話も少し気になっている。本日の資料の中に都市計画関係の手続きの今後の予定が載っているが、今問題になっている駐車場は大店法の手続きに関連してくる。市との協議や地元住民への大店法の事前説明会が手続き上あると思うが、そのスケジュールの見通しはどうか。

(星川係長)

大店法の説明会の時期はまだ決まっていない。都市計画決定後に事業認可の申請等があり、事業認可後に着工に向けて手続きがあるため、その中で説明会が実施されるところと考えている。

(柴田委員)

その大店法の情報はこの審議会の方でも伺うことができるのか。それとも全く別の手続きで進んでいくのか。

(河合係長)

今後のスケジュールとしては、都市計画決定を今年度10月の告示を目指して進めて

いる。事業計画は並行して進めるが、事業認可は都市計画決定後になるため、大店法の説明会は都市計画決定後になる。

(廣田会長)

柴田委員の懸念は、駐車場がオーバーフローした際、ロータリーや周辺道路に交通渋滞が起こるといようなことか。

(柴田委員)

そうである。今いただいている駐車場の懸念はそういったものだと思う。加えて荷裁きや搬入トラックの荷待ちが恐らく現実的には問題になると考える。

(廣田会長)

柏市の南口でも同様の問題が起きていたと思う。駐車場に入れない車によってロータリーで渋滞が起きる。これについては都市計画でコントロールしなければいけない問題だと思うので、協議をお願いします。

その他いかがか。なければ私から、今回の説明資料は前回とほぼ同様のものが使われているが、できれば使用前・後で大体こんな雰囲気になるというもの示していただいた方が分かりやすいのではないか。御検討いただきたい。その他意見がないようなので、「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」は以上とする。

引き続き、報告事項(2)の「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」**

### **(河合係長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御説明について、御意見、御質問をいただきたい。

(櫻井委員)

地区計画の地区整備計画が示されているが、実際の整備の工区割りについては決まっているのか。

(渡部係長)

組合が昨年度設立され、まだ畑の状況であるが徐々に工事が始まっている。工区を分けて徐々に工事が入り順番に整備されていくが、具体的には今工事が入っている、千葉市側、幕張本郷駅側から工事が進む流れになっている。

(大和久課長)

補足すると地区計画のエリア分けは、必ずしも土地区画整理事業の整備エリアとはリンクしていない。例えば工事がやりやすいところから入っていくといった形になる。

(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、報告事項については終了する。それでは最後に、日程第8、「その他」として事務局から説明願う。

### その他(事務連絡等)

#### (森川課長より説明)

(廣田会長)

ただいまの内容について御質問等あるか。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。

私からのお願いとなるが、行政では「適切な」という言葉がよく使われるが、何をもって「適切」と判断すればいいのかというエビデンスを、概略だけでもお示しいただきたい。先ほどの駐輪台数のように、最大620台前後だったため700台にしたと説明いただければ納得がいくところであるので、その辺の資料を整えていただきたい。

これをもって、第1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)