

令和8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8年5月20日(水)午後2時00分～午後4時15分

2 開催場所 習志野市庁舎5階 委員会室

3 出席者

【会 長】 日本大学生産工学部 准教授 山岸 輝樹

【職務代理者】 習志野市議会議員 齊藤 賢治

【委 員】 (公益社団法人)千葉県建築士事務所協会 石黒 俊行

千葉工業大学創造工学部 助教 磯野 綾

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 田久保 直子

東邦大学健康科学部 准教授 蜂ヶ崎 令子

習志野市農業委員会 渡邊 喜代美

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 寺川 貴隆

習志野市議会議員 布施 孝一

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 金坂 邦仁

都市環境部 次長 齋藤 義之

都市計画課 課長 森川 善文

都市計画課 主幹 河合 博和

都市計画課 副主査 一杉 由希乃

都市計画課 主事 千葉 なづな

都市計画課 副主査 杉浦 良佳

都市計画課 主任主事 伊藤 愛弓

【関 係 者】 都市環境部 室長 多田 弘一

都市環境部 室長 小松 暢之

公園緑地課 課長 金坂 雅樹

公園緑地課 主幹 河野 亮二

公園緑地課 副主査 久保 皓介

公園緑地課 副主査 苅谷 彰紀

都市再生課 主幹 田村 賢司

都市再生課 係長 星川 瞬

都市再生課 副主査 谷津 俊輔

区画整理課 課長 石井 義弘

区画整理課 係長 上原 浩二

消防総務課 主幹 千葉 広之

消防総務課 副主査 畠山 純司

消防総務課 総括主任 三橋 拓海

4 議題

- (1)会長の選出
- (2)職務代理者の選出
- (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審議会委員の選出
付議
 - ①習志野都市計画生産緑地地区の変更について
 - ②習志野都市計画緑地の変更について
- (7)報告
 - ①習志野市都市マスタープランの改訂について
 - ②鷺沼特定土地区画整理事業に係る道路及び地区計画の変更について
 - ③津田沼駅北口の開発(津田沼パルコ跡地計画)について
- (8)その他(事務連絡等)

5 会議資料

- (1)委員名簿
- (2)会議次第
- (3)付議書
- (4)報告資料1-1 都市計画マスタープランの改訂について
報告資料1-2 将来都市構造図
報告資料1-3 策定懇話会__意見対応表
報告資料2-1 全体図面 鷺沼土地利用計画図
報告資料2-2 道路の変更
報告資料2-3 地区計画
報告資料3-1 パルコ跡地
報告資料3-2 習志野市特定街区 指定基準

6 議事内容

(金坂部長)

これより、令和8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おり、ただいまの出席委員は14名により、本会議は成立した。

【日程第1】会長の選出

(金坂部長)

続いて、日程第1「会長の選出」に入る。

習志野市附属機関設置条例施行規則第3条第2項の規定により、会長は委員の中から互選するとされている。互選の方法はどのようにするか、意見を求める。

(磯野委員)

指名推薦がよいと思う。

(金坂部長)

お諮りする。

指名推薦との意見があったが、指名推薦によって行うことにご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(金坂部長)

異議なしと認める。

よって、互選の方法は指名推薦によって行うことに決する。

それでは会長はどなたがよいか。

(布施委員)

山岸委員が適任かと思う。

(金坂部長)

他にご意見はあるか。

お諮りする。

ただいま、山岸 輝樹委員が適任ではないかとの意見があった。山岸委員を会長とすることについて、ご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(金坂部長)

異議なしと認める。

よって、会長は山岸 輝樹委員に決定させていただく。

会長に就任する山岸委員、一言ご挨拶をお願いします。

(山岸会長)

委員の皆様方に協力をいただきながら、本審議会の円滑な運営に努めて参りたいと思う。
本審議会に求められる役割を踏まえ、公平かつ丁寧な議論を進めていくことが重要と考えている。

委員の皆様にはそれぞれのお立場から率直なご意見を賜りたい。

よろしくお願いします。

(金坂部長)

それでは山岸委員、会長席へご移動をお願いします。

ここからの進行は山岸会長にお願いします。

[山岸会長 会長席へ移動]

(山岸会長)

それでは会議を進めさせていただく。

手元に配付している会議次第をご覧ください。

本日は議事次第に沿って、事務局から説明し、その後、委員の皆様からご意見を聞く形で会議を進めたいと思う。

限られた時間の中で円滑な会議を進めていきたいと考えているため、会議の進行にご協力をお願いします。

【日程第2】職務代理者の選出

次に、日程第2「職務代理者の選出」に入りたいと思う。

習志野市附属機関設置条例施行規則第3条第2項の規定に、職務代理者は委員の中から互選するとされている。

互選の方法はどうか、意見を求める。

(磯野委員)

会長選出と同様、指名推薦がよろしいかと思う。

(山岸会長)

他にあるか。

お諮りする。

ただいま、指名推薦との意見があつたが、指名推薦によって行うことにご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

異議なしと認める。

よって互選の方法は指名推薦によって行うことに決定させていただく。

それでは職務代理者はどなたがよろしいか。

(磯野委員)

斉藤委員が適任かと思う。

(山岸会長)

他にご意見あるか。

それではお諮りする。

ただいま斉藤賢治委員が適任ではないかと意見があつたが、斉藤委員を職務代理者とするについて、ご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

異議なしと認める。

職務代理者に就任される斉藤賢治委員、一言ご挨拶をお願いします。

(齊藤委員)

ただいま指名そして承認をいただいた。
職務代理者として職責を果たして参りたいと思っている。
ご指導よろしくお願いする。

【日程第3】会議の公開

(山岸会長)

次に日程第3「会議の公開」についてお諮りする。

本日の会議は、「習志野市附属機関設置条例で施行規則」第3条第2項の規定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場合には、その都度お諮りする。
これにご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

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と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ご指示に従っていただく。

【日程第4】会議録の作成等

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、これまで通り署名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、公開する会議録については、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上で、市ホームページ及び市庁舎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、これにご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

異議がないため、そのように取り扱うことに決定する。

【日程第5】会議録署名委員の指名

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、正確性公正を期すため、会議録署名委員を、私から指名させていただきたいと思うが、ご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

異議なしと認める。

それでは、名簿順に石黒委員と磯野委員を指名させていただく。

続いて、副市長から本審議会への付議である。進行は事務局からお願いしたい。

(金坂部長)

令和8年度付議、第1号議案及び第2号議案について、副市長より会長へ付議書を手交する。

(遠藤副市長)

習志野都市計画審議会会長様。

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、習志野都市計画の変更について、貴審議会において審議願う。

内容につきましては、習志野都市計画の変更を行うため、付議するものである。

第1号議案 習志野都市計画生産緑地地区の変更

第2号議案 習志野都市計画緑地の変更

都計第99号 令和8年5月20日 習志野市長 宮本 泰介

(山岸会長)

ただいま、副市長より付議された本件について、責任を持って審議し、答申する。

ここで、本日は、令和8年度 第1回目の審議会の開催ということで、副市長から挨拶したい旨の願いがあったため、これを許可する。

[遠藤副市長 挨拶]

(山岸会長)

副市長は所用があるため、ここでご退席される。

[遠藤副市長 退席]

【日程第6】審議

それでは日程第6「審議」に移らせていただく。

審議事項「習志野市農業振興地区整備促進審議会委員の選出について」、事務局から説明願う。

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(都市計画課)より資料に基づいて説明)

(山岸会長)

事務局から説明があった通り、「習志野市附属機関設置条例」第2条に基づき、本審議会から1名推薦するものである。

これより審議に入る。

ただいまの説明に対し、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審議会委員は、事務局提案あった、鈴木清子委員とすることよろしいか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

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審議会委員は、鈴木清子委員を指名することに決定した。

続いて、本日の審議に当たって、本日付で、1件の付議書が交付された。その写しを配付しているので確認願う。

なお、第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更について」は、渡邊 喜代美委員が関与する議案となる。

よって事務局から議案説明があった後、渡邊委員は、「習志野市附属機関設置条例」第8条に基づき、退席願う。

それでは事務局より、初めに第1号議案、習志野都市計画生産緑地地区の変更について説明願う。

第1号議案「習志野都市計画生産緑地地区の変更」

(森川課長(都市計画課)より資料に基づいて説明)

(山岸会長)

それでは、渡邊委員は退席願う。

[渡邊委員退席]

(山岸会長)

それでは休憩前に戻り、再開する。

ただいまの事務局からの説明があった報告について、ご意見、ご質問を求める。

質疑なしと認める。

それでは、ここにお諮りする。

付議第1号議案「習志野市都市計画生産緑地地区の変更について」案の通り決することにご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

異議なしと認める。

付議第1号議案について案の通り決定した。

[渡邊委員着席]

(山岸会長)

次に、第2号議案「習志野都市計画緑地の変更について」説明願う。

第2号議案「習志野都市計画緑地の変更」

(金坂課長(公園緑地課)より資料に基づいて説明)

(山岸会長)

事務局から説明のあった報告について、ご意見、ご質問を伺う。

(大宮委員)

資料の32ページの図の2のところで、等積交換後の公園用地の活用について、防災機能等、様々な意見があったということだが、この公園用地の右側を見ると、ここの図にもあるように、公民館、図書館、西部連絡所と、ここの文字が書いてあるところは大きな駐車場である。

等積交換前の公園駐車場ありきではなく、防災機能とか、地元の住民の声、そして、追って説明、議論がされるであろう新習志野駅勢圏の活性化、そういった大きな観点で、この等積交換の公園用地について、ゼロベースで検討し、適当な利用を決めてほしい。

(公園緑地課 金坂課長)

貴重なご意見感謝する。

今後も引き続き、今後の公園跡地利用については、様々な観点角度から、検討していく。

(山岸会長)

他にご意見、ご質問などあるか。

質疑なしと認める。

それではここにお諮りする。

付議 第2号議案「習志野都市計画緑地の変更について」案の通り決することにご異議はあるか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

異議なしと認める。

以上で本日の「審議」を終了する。

【日程第7】報告事項

(山岸会長)

続いて、日程第7 報告事項(1)「習志野市都市マスタープランの改訂について」、事務局から説明願う。

報告事項(1)「習志野市都市マスタープランの改訂について」

(河合主幹(都市計画課)より資料に基づいて説明)

(山岸会長)

事務局から説明があった報告について、意見、質問を伺う。

(大宮委員)

3点、質問と提案をさせていただく。まず、報告資料1-1の10ページで、将来都市像で「多彩で豊かな交流が広がるまち習志野」とあり、これを都市マスタープランに落とし込むということで、交流を考えると市内の交流もあるが、市外、県外、そして、世界との交流という視点も非常に大事と捉えている。

具体的に言うと、成田空港の機能拡充を踏まえて、京成線の沿線をどうするか、羽田空港のアクセス線臨海部ルートの開設を見据えて、京葉線沿線をどうするのか。

そして、構造図にもあるが、新湾岸道路が整備予定ということでこの辺りを踏まえて、県外、さらにその先との交流を促す、マスタープランにおける、考えられないしは位置付けというのは明確にするのが非常に大事と捉えているが、いかがかというのが1点目。

2点目は16ページの新習志野駅勢圏について。

少し細かいが、新たな土地利用への転換の検討を進めるにあたり、この転換の検討を進めるところに、非常に文字の機微というか、慎重な雰囲気が出てきている。一方で、前のページのところには、にぎわいのある都市空間を形成すると書いてあるので、転換の検討を進める、ではなく、転換を進める、ないしは、転換を検討する、ということで少し1歩踏み出して、すでに隣の駅周辺の開発状況を踏まえると、遅れをとっているというのが明らかだと思うので、1歩踏み込んだ記載なり、記載内容を検討いただきたいというのが2点目である。

最後3点目、23ページの「地域別方針」についてはまた後日ということであったが、今回、都市サービス型の拠点として位置付けられた京成津田沼駅、ここの議論をする際に、市の分庁舎が入っている駅ビルの扱いをどうするのかというのは、地権者の関係などいろいろあるので具体的な書きぶりは難しいと思うが、あそこの位置付けをどうするのか、調査については整理していくとか、一定の記載が必要かなと思うが、その辺りについてはいかがか、というのが3点目である。

(都市計画課 河合主幹)

まず1点目の交流ということで考え方を説明させていただく。私どもも、上位計画である基本構想を踏まえた中で、交流というのを、都市計画マスタープランの方にも反映していく予定である。

今回のマスタープランの大きな1つのチャレンジや試みとして、今まで津田沼駅周辺地区以外の各駅については、一律の「地域拠点」だったものに対して、「都市サービス型の地域拠点」という位置付けを2駅にした。

また、「広域拠点」である津田沼駅周辺地区のさらなる求心力の向上というところも見据えた中で、京成津田沼駅の機能も含めた、JR津田沼、新津田沼、京成津田沼の連携を図っていこうというのが、将来都市像の中での大きなポイントである。

まさにこの京成津田沼と新習志野の位置付け、そこら辺の拠点機能を強めていくところが、また、どういった都市機能が求められていくかというところの検討というのが、交流に繋がっていくのかなと思っている。

また3点目の質問にも繋がる話かと思うが、サンロードの建物について、一定程度、確か半分弱か、それぐらいだったと思うが、市の方も、区分所有という形で所有していて、耐震性の確認だとか、老朽化というところはあろうかと思う。

具体的に建て替えについて詳しい議論が、今時点でされているというところで私は認識していないが、駅を中心とした活性化策ということの中では、担当部局とも連携をとりながら今後検討していくということのご回答になろうかと思う。

また2点目の質問の、新習志野駅の活性化に向けた土地利用の転換についての検討の
ところの表現かと思う。

都市環境部局としては状況をしっかりと見定めながら、どこまで、今回の都市計画マスター
プランの中に、位置付けるかということが非常に慎重な判断になる。

今、市全体で新習志野駅勢圏の活性化に向けたプロジェクトがスタートしたところであ
る。都市計画マスタープランについては今年の秋ぐらいまでには、素案を作らなければいけ
ない状況にある。しっかりと連携を深めた中で、この書き込みというのをどこまで強めてい
けるのかというところは、今後また報告させていただきたい。

(大宮委員)

1点目の羽田空港との関係は、やはり千葉県の記事を読んでも、成田空港にすごい
力を入れているので、そっちに偏っているが、習志野市の湾岸エリアを見ると、やっぱり東
京の方と羽田空港というのは非常に意識していかなければいけないものだと思う。

羽田空港のアクセス線臨海部ルートについては開通後の経済的な影響とかについて、
企業によるレポートも出始めているので、そちらも参照し、京葉線のポテンシャルを生かし
た新習志野駅勢圏の活性化については、積極的に取り組んでいただきたい、というのが1
点である。

2点目はサンロードについて。サンロードの扱いが難しいと思うが、今50%ほど市の権
利という話があったが、別の見方をすると、市として一定の権利を持っているので、それ
をうまく交渉材料なり、検討の加速力、推進力の一助にし、駅ビルをどう扱うかによって京
成津田沼駅の発展の成否が決まるとまで言えないかもしれないが、大きな影響になると思
うため、積極的な検討をお願いしたい。

(山岸会長)

他にあるか。

(石黒委員)

報告資料の中に「ウォーターフロント」という用語がある。

横文字にすると「ウォーターフロント」、日本語にすると、「水際空間」ということだ。

習志野市の中で水際になるところという一番は、東京湾の埋め立て地である習志野茜
浜緑地になるわけだが、そこだけではないと思う。

例えば、谷津干潟の周辺。今、散策路になっていて、地元の人たちはそこをウォーキング
している。

さらに、菊田川沿いについても、遊歩道があり、水と接しているから確かにウォーターフロ
ントである。

ウォーターフロントには、親水性という意味が込められているのだと私は理解するが、そ
ういうことでよろしいか、まずこれを1つお聞きする。

それから資料の中に、「ウォーカブル」という表現がある。

ウォーカブルとは、居心地がよく歩きたくなるようなつくりということだろうと思う。

先ほどの「都市マスタープラン策定懇話会の意見・質問と市の考え方」にあった新習志野
駅への歩行者空間、歩道橋、湾岸道路沿いも含めて、つくりが大変プアー(poor・貧弱)で
ある。このあたりは決してウォーカブルになっていない。こういったことも含めて見直しをす
るという考え方でよろしいのかどうか、以上2点お聞きする。

(都市計画課 河合主幹)

まずウォーターフロント、水との親しみの話かと思う。

ご意見いただいたように、今後、「地域別の方針」の中でいろいろな項目を整理していかなければならないと思う。

1つは茜浜緑地、海浜公園などについては、今具体的に先ほどから話が上がっている新習志野駅勢圏の中の、検討事項、重要事項の1つと捉えていて、今、市としてもやれるところからやっていこうというスタンスの中で、少しずつ事業を動かしているところである。

また将来ビジョンという中でも、駅から少し歩いたエリアになるかと思うため、その辺で2点目のご質問のウォーカブルとも関連するかと思うが、歩きやすさ、バリアフリーというところと、親しみやすさ、居心地のよさ、高品質な空間づくり、その辺がウォーカブルという概念と繋がってくるかと思うので、その辺を意識した検討を方針として、マスタープランに位置づけることが大事かなと捉えている。

また、谷津干潟というのとまたちょっと違うエリアかと思うが、例えば谷津駅南口のまちづくりの方向性についても、今後検討していくことになる。谷津駅の南口らしい緑も多く、谷津公園、谷津干潟があり、また、昔からの住宅地、地域に根差した商店街、そういったところとの連携、緑と水を含めた住宅街のあり方があると思うため、その辺の検討を進めていきたいと、今後提案させてもらいたい。

(山岸会長)

他はいかがか。

(入沢委員)

私も、何点か質問させていただく。

まず今、話があった新習志野駅勢圏の話である。

16ページ一番下の、新習志野駅周辺の活性化に向けた、新たな土地利用への転換の検討という言葉に対して大変興味を持っている。以前市長は、住宅の誘致とか高度利用で、幕張豊砂方面とか、駅周辺を挙げて、活性化をしていきたいと言っており、今日、いただいた資料を見ると資料の1-3の方では、新習志野駅勢圏等について、住工混在を防ぐためと、いろいろな場面で書かれているのでそれが守られた地域づくりがされていくと思う。

しっかりと今までの土地利用については守っていただきたいと思うが、どのような検討がされているのか伺いたい。

同じ16ページの記載の上のところに、既存住宅ストックの再生という言葉があり、他のところで、袖ヶ浦という文言があったかと思うが、袖ヶ浦団地については、URと土地利用について、検討していくということが、この間説明があった。

団地再生の中で、建て替えが進められ、余剰地については、地域住民の皆さんの希望に叶うものを誘導していきたいという説明があるが、どのような計画を位置付けていくのか伺いたい。

11ページの新都市計画マスタープラン改訂案、「広域拠点」で津田沼駅周辺と京成津田沼駅周辺の連携を強化することが今回の大きな特徴だと思うが、例えば千葉県内だと、総武線と京葉線が併走していて、うまく連携している駅もあれば、そうでないところもあると思う。ああいう駅や地域を目指したいというイメージがあればご紹介願う。

最後になるが、22ページで都市景観について触れられている。

これで景観を守っていききたいということだが、その一方で、こちらも報告資料1-2を見ると、将来都市構造図の中で、新湾岸道路構想中ということで、図が書かれており、これがどうなっていくのかを伺いたい。これが習志野市の立場としても、茜浜の景観に支障があるのではないか、谷津干潟の自然環境に影響があるのではないかと懸念されている。両立し難いように思うがどのように検討しているのか、伺う。

(都市計画課 河合主幹)

まず1点目は、新習志野駅周辺地区における、住宅地の考え方ということかと思う。

私自身はその土地利用転換を進めていく中で、いかににぎわいや、活性化をしていくのかということが第一にあると捉えていて、その中で住宅地を誘致する話は市としてもまだ決定はしていないという認識である。

ただ話にあったように、住工分離を考えた上での土地利用の検討というのは、継承されていくものと思っている。

2点目の袖ヶ浦団地のご質問かと思う。

現状においては、ワイガヤ通りに近い位置について、今、開発行為で新たな団地を建てている。

その後の計画についてはまだ協議途中というところもあり、現段階で私の方からお答えできないのが正直なところである。

ただ、これだけ大規模な団地の再生というところは本市としても初めてかと思うので、建て替え計画というのを協議していく中で、いわゆる地域貢献策、公共公益性のある建て替えにしていってほしいというところは本市としても願うところだと思う。歩行空間のあり方だとか、緑化空間のあり方、そういった、まち全体の価値が上がるような、皆さんが住んでいて楽しいまちになるよう市としては協議していくべきだと捉えている。

3点目は、将来都市構造図の広域拠点の話かと思う。

委員から話があった、例えば鉄道駅だとか、線路自体を直接結びつけるような、構想があるということではなく、京成津田沼駅が持つポテンシャルや機能、そういったものをJR津田沼駅と連携することで、津田沼駅周辺全体の求心力をさらに上げていきたいという考え方である。今までのエリアに加えて、京成津田沼駅も少し加えていくというような提案である。

説明の中では回遊性の話を取り上げたが、また、土地利用における連携、そういったものをまず取り組んでいきたいというところである。

(都市環境部 齋藤次長)

新湾岸道路については、まさに今、国の方で有識者委員会を立ち上げて、概略、ルート、それから構造というところが示されて、今、議論がなされているという状況である。

具体的なところはまだ進んでいないが、本市としてはこれまでと同様、谷津干潟の保全、それから、景観への配慮というところは強く求めており、今後それらに対する、具体的なところが見えてくると思っているので、現時点において、その辺がまだ示されていない段階のため、今後についても、国との協議の中で、習志野市の方とすれば、そういったものを強く求めていきたいと思っている。

(磯野委員)

3点ほど質問と確認をさせていただきたい。

まず資料の1-1、21ページ、一部公園が、防災拠点として位置付けをされている図が記載されており、ここについては緑地、空地を活用し、日頃の備えまで多彩な取り組みを展開し防災機能の向上に努めるという一文に関連するかと思うので、いわゆる防災公園が、防災拠点として位置付けられているという理解をしているが、谷津奏の杜公園も防災公園の役割を持っていたかと思うが、そちらは拠点として位置付けなくてよいのか。

2点目、22ページの景観の話で、「部門別の方針」のグリーンに塗っているところで、ウォーカブルな都市空間の形成とウォーカブルの着眼をしているというところだが、その下の、具体的な文章を見ると、ウォーカブルとどこが繋がっているのかが、直接的な表現でなかったため教えていただきたい。

いわゆるウォーカブルなので、豊かなというか質の高い街路景観を創出するというところ

を目的としてその一番下のまち並み景観の形成を図るところがそのウォーカブルの考え方に繋がっているという理解でよろしいのかというのが2点目である。

3点目、今回の「部門別の方針」、①から⑦で、その内、④、⑤、⑦については地図表現での今回資料とはなっていないが、今後まとめるにあたって、こちらについても地図表現をするという理解でよろしいかという、以上3点について、確認させていただきたい。

(都市計画課 河合主幹)

まず谷津奏の杜公園については、本市としても重要な防災拠点の公園であるため、その位置付けについては取り組んでいかなければいけないと認識したところである。

次に景観のところ、「ウォーカブルな都市空間と形成」ということで書いている。

先ほどの説明と重複する部分はあるが、まち並みの形成を考えていくときに、居心地がよく高品質なまち並み形成をといるところを大きなテーマに、景観というものを考えていきたいという中で、項目として出しているところである。

その中の一例が、まち並みの景観の形成を図るところの一部ととらえているところである。

また部門別の方針の④、⑤、⑦の地図表記等についても、できるだけわかりやすい表現というのを心がけていきたいと思うので、今後の資料の中で検討させてもらう。

(山岸会長)

他、いかがか。

(布施委員)

私も何点か、一問一答でお願いしたい。

1点目が24ページのところで、都市計画マスタープラン、令和8年度末の策定予定で今動いているということで、その中でこのアンケートの実施について。

目的として、いつまでも住み続けたい、習志野市に戻ってきたいまちを目指すという、コンセプトの中でのアンケートだが、習志野市在住の20代から30代で、なぜ20代、30代なのかという部分を教えていただきたい。

(都市計画課 河合主幹)

実施中ではあるが、LINEを活用したアンケートで、20代、30代を対象に実施している。

まずこのアンケートに至った経緯は、本都市計画審議会、それから懇話会の中で、若手からもご意見をいただいたらどうかというところから始まった。

都市計画マスタープランについては、概ね20年先のまちのビジョンを検討していくというところもあり、何十代までが正解なのかというのはおそらくないと、事務局として思ったが、例えば40代まで入れるか、50代まで入れるかというところもあったが、若手に特化したということで、市内在住の20代、30代で一旦絞らせてもらったところである。

(布施委員)

その上で今回の都市計画マスタープランの中で、21ページの都市防災の方針という部分であるが、この都市防災の部分に関しては、新しく組み入れたものなのか、それとも、前にもこういったものを入れてたものなのか、教えていただきたい。

(都市計画課 河合主幹)

「都市防災の方針」という項目は、現行のマスタープランにもあった。

これを継承していく或いは発展させていくという中で、今後についてもこの防災というところを取り入れていきたいというところである。

特に防災の考え方、10年前のマスタープランについては、東日本大震災の直後だったということで、それに特化したような内容になっており、視野を広げた防災に対する取り組みというのを今後のマスタープランでは検討していきたいというところである。

（布施委員）

今までの現行のマスタープランの中で、この都市防災の部分に関しては、計画通り、進捗というか達成度というか、そこら辺はどうか。

（都市計画課 河合主幹）

一例で申し上げますと、ハード面の部分で鷺沼台の浸水エリアを救済するような形で下水道の整備を行ったり、ソフト面においては、危機管理課が中心となって避難体制であったり、周知のところ、そういったところは、うまく進捗ができたと思っている。一方で東日本大震災により、埋立地域がかなり液状化の被害があったかと思うが、そういったところに対する抜本的な対応というところでは、理想通りにはいっていないという認識である。

（布施委員）

それらを踏まえた上での、今回の都市計画マスタープランになってくると思う。

その中で、この基本的な考え方という部分に関しては、建物や道路等の被害予測及び各種危険予測を踏まえてとあるが、こういった部分に関しては、例えば地区別防災カルテや危機管理課の資料の中にもある。

そういった資料を踏まえて、こういった考え方に基づいているのか、そこら辺はどうか。

（都市計画課 河合主幹）

地域防災計画との連携を図りながら、防災に関する方針の基本的な方針を定めていく中で、関連性というのをよく考えた中で、検討していきたい。

（布施委員）

いろんな基本的な考え方あるが、具体的に、どう進めていくかっていうのは、おそらく都市環境部だけじゃなくて、危機管理課や企業局の下水道課など、いろんな部分が入って検討していく必要があると思う。復興まちづくり計画など、今、国でやってる部分も習志野市ではまだ策定しきれてない部分もあると思うので、そこら辺は危機管理課の所管になるのかもしれないが、他の課ともしっかり連携しながら、都市計画マスタープランが、有意義に進んでいくように念願したいと思う。

（都市計画課 河合主幹）

紹介いただいた復興まちづくり計画についても、危機管理課と連携を図りながら、我々都市計画課の職員も研修等に参加しているので、その辺の知見も含め、マスタープランの検討というのをしていきたい。

（山岸会長）

他、いかがか。

（鈴木委員）

17ページの道路交通体系の方針というところで、1点。

道路体系の基本的な考え方でいうところの生活道路というのは具体的にはどういったものをイメージされているのか。

(都市計画課 河合主幹)

生活道路については、いわゆる住宅地内等の比較的幅員が狭い、具体的には4mや6mの道路である。

身近に使っている道路を、定義づけしているわけではないが、イメージしている。

(鈴木委員)

交通種別に応じた自動車交通を円滑に処理できる道路体系の構築を図るということだが、今年から自転車が道路を走るということで、大分自転車の路線的な部分を整備されているが、ここで記載されているような、誰もが利用しやすい公共交通網の実現ということで、鉄道、バス。実は小さいお子さん連れのお母様というのは、なかなか利用するときに、遠慮がちでバスに乗るのも大変である。もちろん車椅子の方も大変だと思うが、そういう方たちが、前後ろに就学前のお子さんを連れて、買い物などに出かけるところをよく見かけるので、そういったところへの配慮なども、重要な視点ではないかと思う。

特にお子さん連れの自転車というのは、駐輪するときに使いやすいうように車輪を小さめに作っており、漕いだときのペダルの高さが、場合によっては、縁石に接触するような危険性もあるため、その辺りなども、考慮いただけたらと。

(都市計画課 河合主幹)

自転車の交通体系のあり方というところであるが、自転車レーンの整備については、本市としても今後より一層取り組んでいくものと考えている。

予算もあり、どこまで取り組んでいけるかという問題はあるが、取り組むべき課題の1つかなと捉えている。

道路交通法もより厳格化してきているため、安全に配慮した、皆さんが使っていただける道路で、少しずつにはなるかと思うが、ハード面の整備とソフト面の周知、そこら辺で取り組んでいくべき課題と捉えている。

(鈴木委員)

特に、本日消防署の方もおいでなので。消防車のような大きな車が移動するときに、自転車の方がその交通ルールを知らずに、脇に寄せて止めるというような場面がある。運転免許を取得していると、救急車、消防車のサイレンが聞こえたら、窓をちょっと開けて聞きながら、避けるというようなことをある程度知ってはいるが、そのあたりは、おそらく警察署の方で頑張っていただくことだと思うが、実態としてなかなか周知徹底というのが難しい環境であるということ、ある程度把握をしていただければと思う。

(都市環境部 齋藤次長)

若干補足となる。

自転車の通行の関係だが、本市においても自転車の通行の件については、重要な課題であると認識しており、当然ハード面の整備やソフト面の周知啓発のところは行っていかなければならないと思っている。

その中で、自転車通行帯の整備については、自転車通行環境整備計画というものを作成し、令和5年度から青い矢羽根の設置により、視覚的に自転車はここを通るというような整備をハミングロード(マラソン道路)の千葉市境から整備を始め、今年度末には、一応鷺沼台の方まで、矢羽根の設置を行う予定で考えている。

今後も引き続き、自転車通行の多い路線については、優先的に整備をしていきたいと考えているため、ご理解いただければと思う。

(鈴木委員)

特に住宅地周辺というようなところを、生活道路とイメージされている状態。

そういうところでの火災発生などがあつた際には、是非とも、優先的に消防車両、また救急車両などが移動できるような、そういった周知徹底もすごく重要だなとも思っているのでもよろしく願いたい。

(山岸会長)

他、いかがか。

その他ないようなので、以上で報告事項(1)「習志野市都市マスタープランの改訂について」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係る道路及び地区計画の変更について」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係る道路及び地区計画の変更について」 (河合主幹(都市計画課)より資料に基づいて説明)

(山岸会長)

ただいまの説明についてご意見、ご質問をいただきたい。

(磯野委員)

2点、確認をさせていただく。

1点目、報告資料2-3の1ページ目。

歩行者専用道路を緑地にするということについて、土地利用が変わったので表現を変更するということはいいと思うが、計画図3を拝見すると、歩行者専用道路の時点だと生活道路の方に接続しているような図になっており、変更後が行き止まりの緑地の表現になっているが、これは回遊性であったり緑道を歩行する人の観点からすると、接続したほうがよいと思うが、こちらは行き止まりに変更ということによろしいかというのが、確認の1点目になる。

2点目が、2ページ3ページに関連して、奏の杜は、視覚的な緑地の連続性を考える観点から、壁面後退を下がったところから、擁壁等を作るという考えだったと思う。今回は、いわゆるその安全性を考慮して、今回のような形に変更したという理解をしたが、そうなったときに、壁面後退、それは安全上も大変重要なことなのでその変更はよろしいかと思うが、その際に塀とか、フェンス、柵といったようなものを、壁面後退線内に作るとだいぶ道路側に、圧迫感のようなものを感じる可能性がある。その場合、高低差があるところは別として、そうじゃないところは書いてないだけで柵や塀の制限で、いわゆる透過性があるものや圧迫感がないようにしてくださいといった配慮つきでこの変更にするという理解でよろしいかという確認をさせていただきたい。

(都市計画課 河合主幹)

2点をご質問いただいたかと思う。

まず1点目の報告資料2-3の1ページ目のところの土地利用計画の変更に伴うところかと思うが、ご質問の通り、土地利用が歩行者専用道路から緑地が変わったことに併せて、事業計画としては通り抜けだった計画が行き止まりになるということの変更も行っている。

これについては、土地区画整理事業区域外となるが、隣接する家屋等もあり、土地区画

整理組合と区域外の方々と、ここの土地が、どういう土地活用がいいかというところの話し合いを、これまでもずっと進めてきたところである。

一部の方からすれば通り抜け道路があったほうが良いというご意見もあろうかと思うが、組合を中心に隣接土地所有者も含めた話し合いの結果ということで、緑地の変更と併せて、行き止まりの広場空間と緑地というところでも変更を行ったところである。

また2点目の工作物の設置制限の削除に関連する質問かと思う。

委員から話があったように、奏の杜地区の地区計画においては、この壁面後退区域における工作物の設置制限の他に、緩衝緑地というものが地区施設として位置付けられており、擁壁自体も下がって設置されているというところの認識でいる。

今回、鷺沼地区においては緩衝緑地というところまでの位置付けを行っていないところが、鷺沼と奏の杜の違うところということで捉えているため、擁壁自体はセットバックせず、フェンスだけセットバックするような計画である。

またその圧迫感という話であるが、フェンス自体の構造の中で、いわゆる垣、柵の制限と呼ぶが、透過性のあるようなフェンスを極力使っていただくような制限は残す形で考えているため、その辺が制限の解除と、まち並みの景観というところでは、両輪で考えていけるようにしていきたいというところである。

(磯野委員)

最初の質問にあった内容については道路というところから、緑道ではなくて緑地といったようなちょっとスポット的な、緑の空間に変わったという理解だと認識した。

(山岸会長)

他にいかがか。

(入沢委員)

壁面後退のことについて伺いたい。以前この審議会の中でも壁面後退のことが、建築士からも指摘があった。

壁面後退については慎重に検討するべきではないかと、緩和をすることについて、そういう指摘があったと思っている。

今回、高低差があるところが多いということが削除の理由になっているが、高低差がないところについては削除する必要がないと思うが、その高低差と削除の関係については、状況に応じて見ていく必要があるのではないかと。一律でなくてもいいのかなと思うが、いかがか。

(都市計画課 河合主幹)

土地の利用計画が今現段階ですべて定まったわけではないが、確かに高低差のあるところ、ないところはあるのかなと捉えているが、1つはそのまち並み全体の景観というところで、統一感を持たせたほうがよいという判断がある。

また、区画整理事業という手法を使ってやっていく中で、地権者さんへの均衡ある考え方が、不公平感がないような土地活用を進めたほうがよいのではないかとということで、一部では削除、一部では残すというところの違いが出てくることがどうかということも考え、基本的には一律の削除がよいという判断に至った。

(入沢委員)

主に低層なところは一律にということで、最後に説明があったと思うが、高低差の大小によって判断する余地は残るのか。

(都市計画課 河合主幹)

先ほどの説明の通り、まち並み全体の話や、不公平感というところを捉えると、先ほど説明した高層のマンション、それから商業施設のエリア、こういった大街区以外については、一律に削除したほうがよいということが事務局の提案である。

(山岸会長)

他、よろしいか。

その他ないようなので、以上で報告事項(2)「鷺沼特定土地区画整理事業に係る道路及び地区計画の変更について」を終了する。

続いて、報告事項(3)「津田沼駅北口の開発(津田沼パルコ跡地計画)」について、事務局から説明願う

**報告事項(3)「鷺沼特定土地区画整理事業に係る道路及び地区計画の変更について」
(星川係長(都市再生課)より資料に基づいて説明)**

(山岸会長)

事務局からの報告に対して、ご意見ご質問があれば伺う。

(石黒委員)

この敷地は習志野市と船橋市に跨っている。

習志野市の特定街区の要綱は、習志野市のエリアだけに該当するという考え方なのか、或いは一体として、2つの敷地全体に関わってくる内容になるのか。その場合、船橋市と習志野市で特定街区の要綱が変わるが、両方の市共通に満足しないといけない容積緩和になるのか。

緑地に関する要綱が習志野市だけにある。先ほどの説明だと総合設計制度を参考にし、記入したということである。

特定街区というのは一般的に言うと、商業地域とか市街地の中心地に適用する制度であるため、総合設計制度のような形、小さな街区をまとめて大きな敷地にする総合設計制度の考え方で本当に良いのか。

それから都市緑地法施行規則第9条という規定によると地上の緑化だけではなく、壁面緑化とか、屋上緑化とか、それも含まれるのではないかと思う。壁面緑化、屋上緑化を含めて想定されているのか。その3点について質問する。

(都市再生課 星川係長)

まず1つ目の船橋市と習志野市に跨っていることについて説明させていただくと、今回、習志野市の都市計画区域としては、約600㎡の地域になるため、習志野市が特定街区として決定するエリアとしては、この600㎡のエリアになる。

ただ、船橋市も同時に同じ街区について都市計画決定するので、考え方としては、船橋市の都市計画決定するエリアと、習志野市が都市計画決定するエリアを一体の街区として考えて、都市計画決定するということを考えているので、基準に関しても、船橋市の基準もあるが、習志野市の基準もあり、どちらも街区全体で満足していただくということを想定して、今後協議したいと考えている。

総合設計制度との関係は、船橋市の基準と習志野市の基準、基本的には同じ基準と捉えていただければいいと思っているが、総合設計制度の基準も、習志野市で言うと、津田沼ザ・タワーのマンションは総合設計制度を使って建てていることもあるので、基本的な駅

前の高度利用が図れるような地域、こちらを対象に、容積率の割り増しということは考えているので、そこについては、総合設計制度の基準を参考にするということも十分に考えられる。

最後に緑化の基準について、こちらも、総合設計制度の基準から参考に策定させていただいている。都市緑地法施行規則第9条ということで、委員がおっしゃる通り、屋上緑化や壁面緑化、そういったところも含めて、緑化面積に算入することができるということを想定して基準を策定している。

(山岸会長)

私からも今の質問に関連して、緑化の話で30%の緑化ということが入って、一般論としては当然、こういうような考え方はいいと思う。

今回の敷地が津田沼駅の正面のところで、まさに高度利用したくて、この場所に拠点性を持たせるために、何かできるのであればやりたいというところに関して、緑化の30%というのは、結構コントロールが難しいのかなと思った。

壁面緑化していただければ良いと思うが、何か中途半端な公園的なものを作られて、それが船橋の住宅地の方に作られたみたいなのが、我々にとっていいことなのか、津田沼にとっていいことなのかということを考えると結構ここは、交渉がいろいろと必要になってくるのかなと思うがその点はいかがか。

(都市再生課 星川係長)

駅前の景観というところの中ではやはり緑化というところも考えなければいけないという中で、駅から見た緑化の量など、そういったところの中で、屋上緑化や壁面緑化というところで緑を感じられる空間というところは、駅前の空間としては大事なのかなということを考えて作っており、南口のモリシアの再開発についても、緑化を意識して、屋上広場を整備していただいたり、壁面緑化をすとかそういったところも、協議させていただいているので引き続き駅前の緑化というところについては、習志野市として事業者と協議していきたいと考えているところである。

(山岸会長)

おそらく緑化がすごく大事なのですが、それと同等以上ににぎわいをどうやって、もう一度形作るかというところが、結構重要なのかなと。

そういったことがちゃんとメッセージとして伝わるようになることが重要かなと思う。

(都市再生課 星川係長)

屋上広場とか作っていただくことで、にぎわいも含めてさらに緑化もできるという、滞在空間とかに緑化があるというような、有効空地とセットで、緑化が考えられないかなと考えているところである。

(山岸会長)

他、いかがか。

(磯野委員)

資料8ページで、先ほど公共公益施設等含めて今後具体的な施設計画については決まるというご説明があった。まだ決まっていないのであろうなということの想定で質問というか確認である。

基準案の中で公共公益施設については、各市設けるようにというのが基準の1つになっ

ている中で、今回作る公共公益施設で先ほどの緑地や、2市に跨っている質問と繋がってくる。

公共公益施設もやはり一帯で見たときに、A街区かB街区かに、公共公益施設を設けなさいということだと思う。

考え方として、いわゆる、公民館とか、どっちかの市に所属してないと使えない施設というよりは、両市民が使えるような公共公益施設を作るというような考え方でよろしいのか。

それとも、船橋市にとっての公共公益施設と習志野市にとっての公共公益施設と、それぞれつくるといったイメージなのか前者だと思ってはいるが。

もし今、考え方としてどうまとまっているかがあればお聞かせ願いたい。

(都市再生課 星川係長)

今ちょうど協議中で、やはり船橋市が考える地域貢献施設と、習志野市が考える地域貢献施設というものがあり、それについてはどちらかが使えるということではなく、どちらの市にも使える施設を要望していくということで、船橋市とも連携しながら協議の方をさせていただいており、8ページのところで書いている、事業者から提案のあった、ゆとりのある歩行空間や24時間開放のエレベーターというところについては、誰でも使える施設である。イベントスペースも、誰でも使えるスペースである。

あと誰でも使えるトイレとか、そういったところも今後、協議をしていきながら、これは地域貢献の項目について、容積率の対象にしたいと考えているところである。

(山岸会長)

他、いかがか。

その他ないようなので、以上で日程第7「報告事項」を終了する。

【日程第8】報告事項

最後に、日程第8「その他」として、事務局より説明願う。

その他(事務連絡等)

(森川課長(都市計画課)より説明)

(山岸会長)

「その他」日程等のことについてはよろしいか。

ないようなので、以上で日程第8「その他」を終わりにする。

これをもって、令和8年度第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)