

令和8年度

第1回習志野市都市計画審議会

付議書

綴り

付議第1号議案

習志野都市計画生産緑地地区の変更について

習志野都市計画生産緑地地区の変更について、別紙のとおり付議します。

習志野都市計画生産緑地地区の変更（習志野市決定）

習志野都市計画生産緑地地区中、51-3号鷺沼台第11生産緑地地区ほか17地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考		
番号	生 産 緑 地 名				
51-3	鷺沼台第11生産緑地地区	約0.27ha	一部廃止	△約0.07ha	①
87	大久保第9生産緑地地区	—	廃止	△約0.05ha	①
88	屋敷第1生産緑地地区	—	廃止	△約0.28ha	①
131	谷津第39生産緑地地区	—	廃止	△約0.06ha	①
138	鷺沼第23生産緑地地区	—	仮換地指定 143号(△約0.04ha)、 144号(△約0.07ha)へ分割	△約0.05ha △約0.11ha	②
139	鷺沼第24生産緑地地区	—	仮換地指定 145号へ変更	△約0.05ha △約0.08ha	②
140	鷺沼第25生産緑地地区	—	仮換地指定 144号(△約0.00ha(6㎡))、 146号(△約0.13ha)へ分割	△約0.03ha △約0.13ha	②
141	鷺沼第26生産緑地地区	—	仮換地指定 147号へ変更	△約0.03ha △約0.07ha	②
142	鷺沼第27生産緑地地区	—	仮換地指定 148号(△約0.46ha)、 149号(△約0.21ha)、 150号(△約0.10ha)へ分割	△約0.22ha △約0.77ha	②
143	鷺沼第28生産緑地地区	約0.04ha	仮換地指定 138号から分割	約0.04ha	②
144	鷺沼第29生産緑地地区	約0.07ha	仮換地指定 138号、140号から合併	約0.07ha	②
145	鷺沼第30生産緑地地区	約0.08ha	仮換地指定 139号から変更	約0.08ha	②
146	鷺沼第31生産緑地地区	約0.13ha	仮換地指定 140号から分割	約0.13ha	②

147	鷺沼第 32 生産緑地地区	約 0.07ha	仮換地指定 141 号から変更	約 0.07ha	②
148	鷺沼第 33 生産緑地地区	約 0.46ha	仮換地指定 142 号から分割	約 0.46ha	②
149	鷺沼第 34 生産緑地地区	約 0.21ha	仮換地指定 142 号から分割	約 0.21ha	②
150	鷺沼第 35 生産緑地地区	約 0.10ha	仮換地指定 142 号から分割	約 0.10ha	②
151	鷺沼第 36 生産緑地地区	約 0.04ha	追 加	約 0.04ha	③
合 計		約 1.47ha	一部廃止△ 廃 止△ 追 加 仮換地指定 変更 仮換地指定 分割 仮換地指定 合併 仮換地指定△ 変更 仮換地指定△ 分割 仮換地指定△ 合 計	△約 0.07ha △約 0.39ha 約 0.04ha 約 0.15ha 約 0.94ha 約 0.07ha △約 0.15ha △約 1.01ha △約 0.38ha △約 0.80ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

- ① 51-3 号鷺沼台第 11 生産緑地地区他 3 地区については、生産緑地法第 14 条に基づく行為の制限の解除により生産緑地としての機能が失われたため廃止するものです。
- ② 138 号鷺沼第 23 生産緑地地区他 12 地区については、鷺沼特定土地区画整理事業における仮換地指定に伴い、都市計画変更を行います。
- ③ 151 号鷺沼第 36 生産緑地地区については、地権者からの指定要望により新たに追加します。

習志野都市計画生産緑地地区の変更理由

生産緑地地区は、農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害または災害の防止、農業等と調和した都市環境の保全等の観点から農地等を計画的に保全し良好な都市環境の形成を図るため、また、公共施設等の敷地に適することなどの目的により指定がなされております。

本市では、平成４年に生産緑地地区の当初決定を行い、農業従事者の高齢化が進んでいます。

５１－３号鷺沼台第１１生産緑地地区ほか３地区について、主たる農業従事者の死亡により生産緑地法第１０条の規定に基づき買取りの申出がなされたことから、同法第１１条及び第１３条の規定により、買取り又あっせんに努めるも、いずれも不調に終わり、買取り申出日から起算して３ヶ月が経過し、同法第１４条により行為の制限の解除がなされ、その機能が失われたため、当該生産緑地地区の一部廃止及び廃止を行うものです。

また、１３８号鷺沼第２３生産緑地地区ほか１２地区については、区画整理事業に伴い仮換地指定が行われ、土地の位置及び面積について変更があったことから都市計画の変更を行います。

この他、１５１号鷺沼第３６生産緑地地区について、土地区画整理事業の進捗に伴い、地権者の意向を受け追加指定を行うものです。

都市計画を定める土地の区域

習志野市鷺沼台三丁目の一部の区域

習志野市大久保二丁目の一部の区域

習志野市屋敷三丁目の一部の区域

習志野市谷津一丁目の一部の区域

習志野市鷺沼三丁目の一部の区域

習志野市鷺沼四丁目の一部の区域

習志野市鷺沼五丁目の一部の区域

変 更 の 内 訳 総 括 表

今回の変更に関する区域				生産緑地の全体の内訳表			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更前		変更後	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
18地区	約1.20ha	△約2.00ha	△約0.80ha	79地区	約13.61ha	80地区	約12.81ha

習志野都市計画生産緑地地区の変更について(習志野市決定)計画図



8

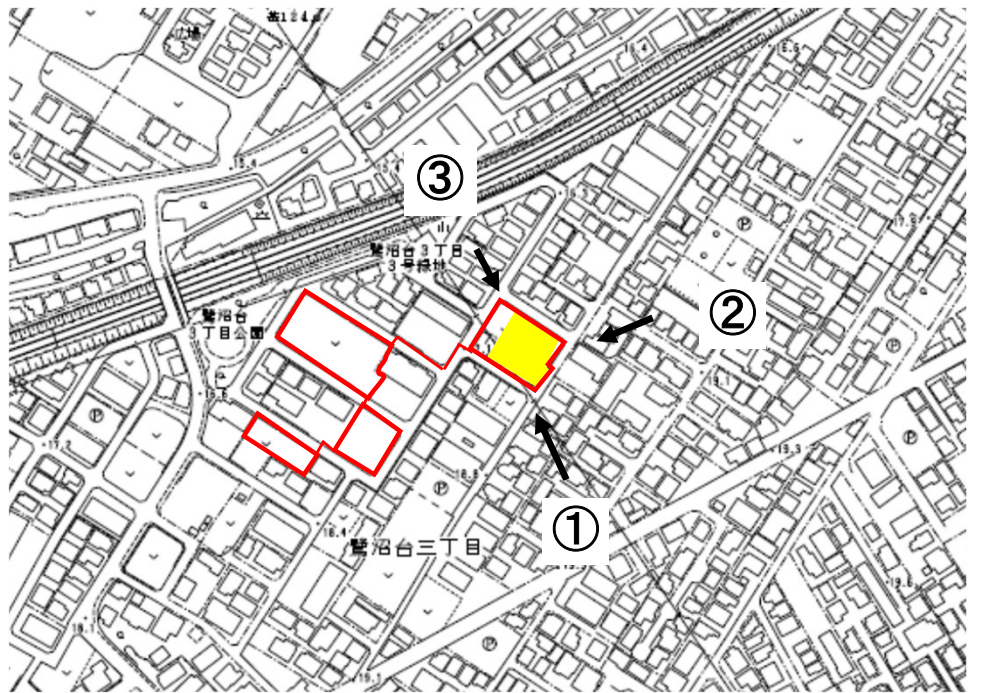


凡 例	
	生産緑地地区
	廃止区域

51-3号 鷺沼台第11生産緑地地区

- 生産緑地指定 : 平成4年11月24日
- 面積 : 約0.07ha (一部廃止)
- 買取申出日 : 令和7年 8月29日
- 買取申出の理由 : 主たる従事者の死亡
- 市内部・県機関
への照会 : 令和7年 9月 4日から
令和7年 9月12日まで
- 買取有無通知 : 令和7年 9月17日
- あっせん : 令和7年 9月17日から
令和7年11月13日まで
- 行為制限の解除 : 令和7年11月29日

51-3号 鷺沼台第11生産緑地地区 撮影日:令和8年1月20日





10



習志野都市計画生産緑地地区の変更について(習志野市決定)計画図



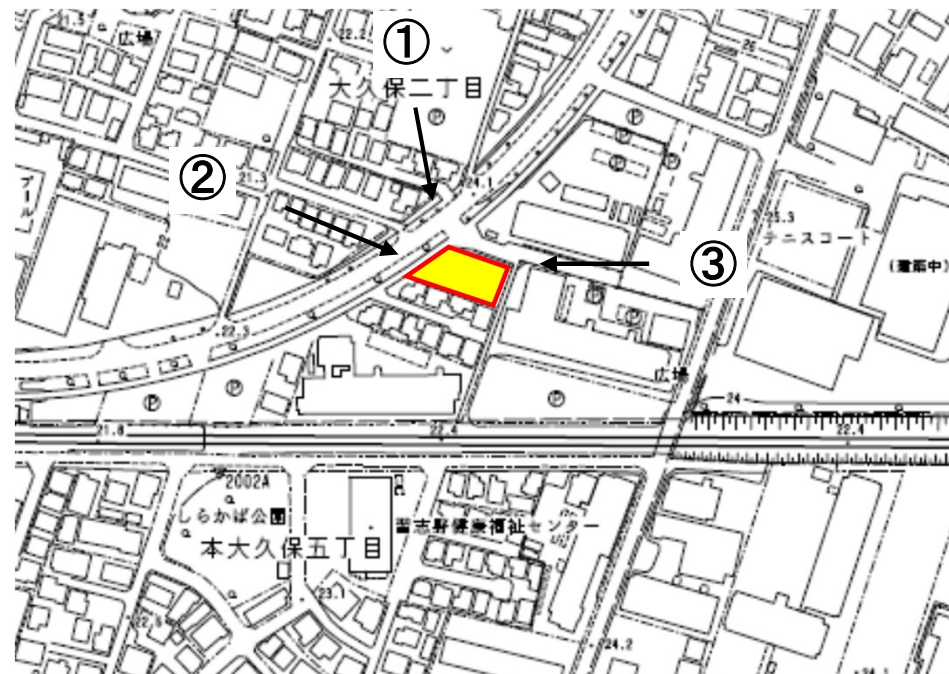
凡 例	
	生産緑地地区
	廃止区域

87号 大久保第9生産緑地地区

- 生産緑地指定 : 平成4年11月24日
- 面積 : 約0.05ha (廃止)
- 買取申出日 : 令和7年 7月28日
- 買取申出の理由 : 主たる従事者の死亡
- 市内部・県機関
への照会 : 令和7年 8月12日から
令和7年 8月20日まで
- 買取有無通知 : 令和7年 8月21日
- あっせん : 令和7年 8月21日から
令和7年10月14日まで
- 行為制限の解除 : 令和7年10月28日

87号 大久保第9生産緑地地区

撮影日:令和8年1月20日



88号 屋敷第1生産緑地地区

- 生産緑地指定 : 平成4年11月24日
- 面積 : 約0.28ha (廃止)
- 買取申出日 : 令和7年 7月28日
- 買取申出の理由 : 主たる従事者の死亡
- 市内部・県機関
への照会 : 令和7年 8月12日から
令和7年 8月20日まで
- 買取有無通知 : 令和7年 8月21日
- あっせん : 令和7年 8月21日から
令和7年10月14日まで
- 行為制限の解除 : 令和7年10月28日


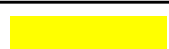
88号 屋敷第1生産緑地地区

撮影日:令和8年1月20日



習志野都市計画生産緑地地区の変更について(習志野市決定)計画図

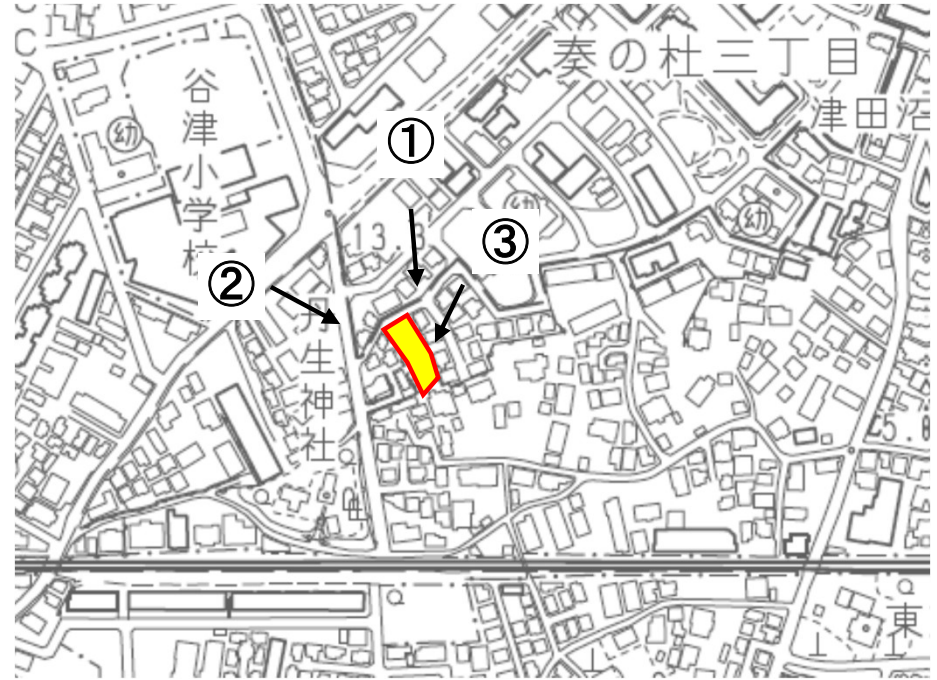


凡 例	
	生産緑地地区
	廃止区域

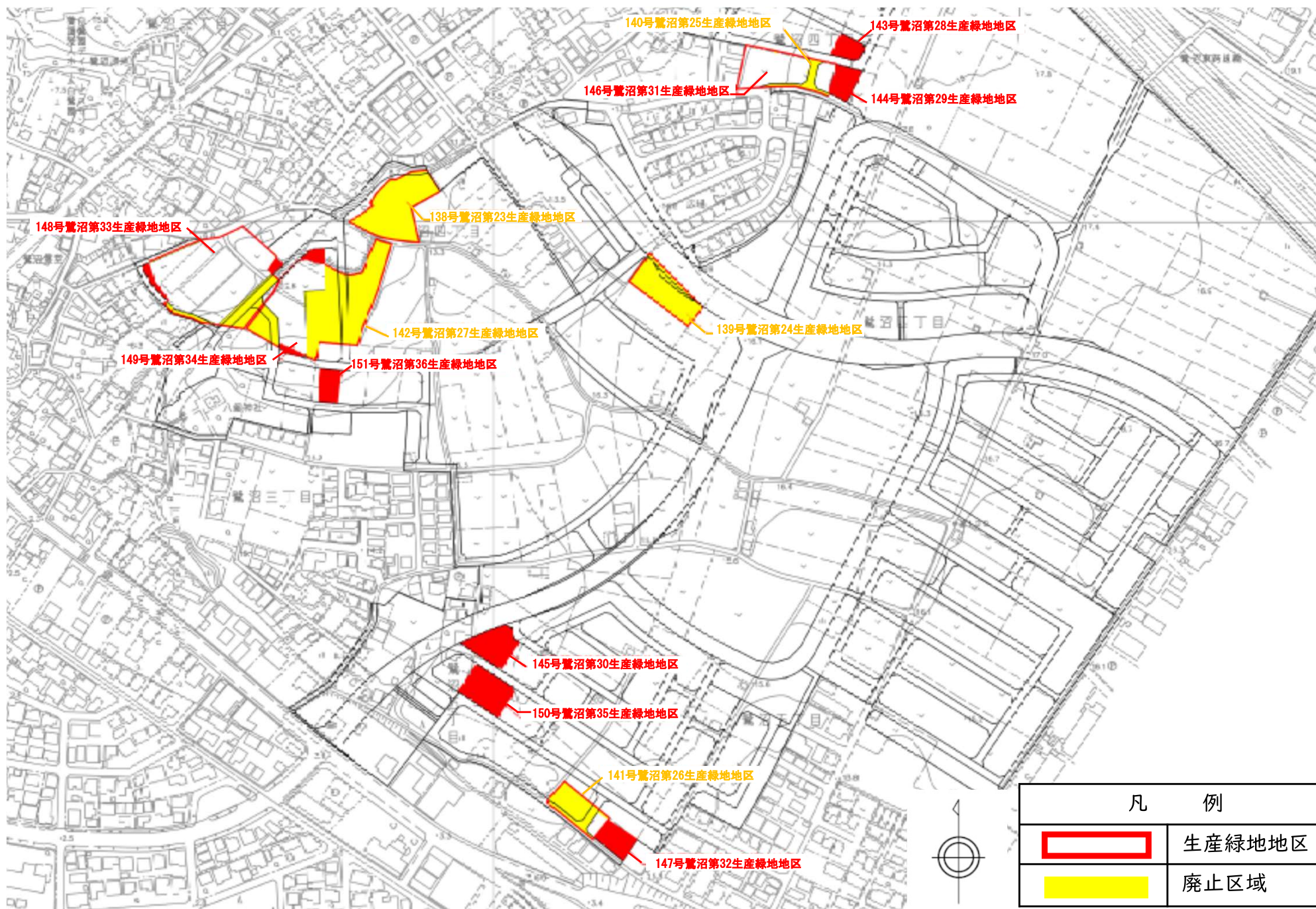
131号 谷津第39生産緑地地区

- 生産緑地指定 : 平成19年3月20日
- 面積 : 約0.06ha (廃止)
- 買取申出日 : 令和7年5月15日
- 買取申出の理由 : 主たる従事者の死亡
- 市内部・県機関 : 令和7年5月26日から
への照会 令和7年6月5日まで
- 買取有無通知 : 令和7年6月10日
- あっせん : 令和7年6月10日から
令和7年8月12日まで
- 行為制限の解除 : 令和7年8月15日

131号 谷津第39生産緑地地区 撮影日:令和8年1月20日



習志野都市計画生産緑地地区の変更について(習志野市決定)計画図



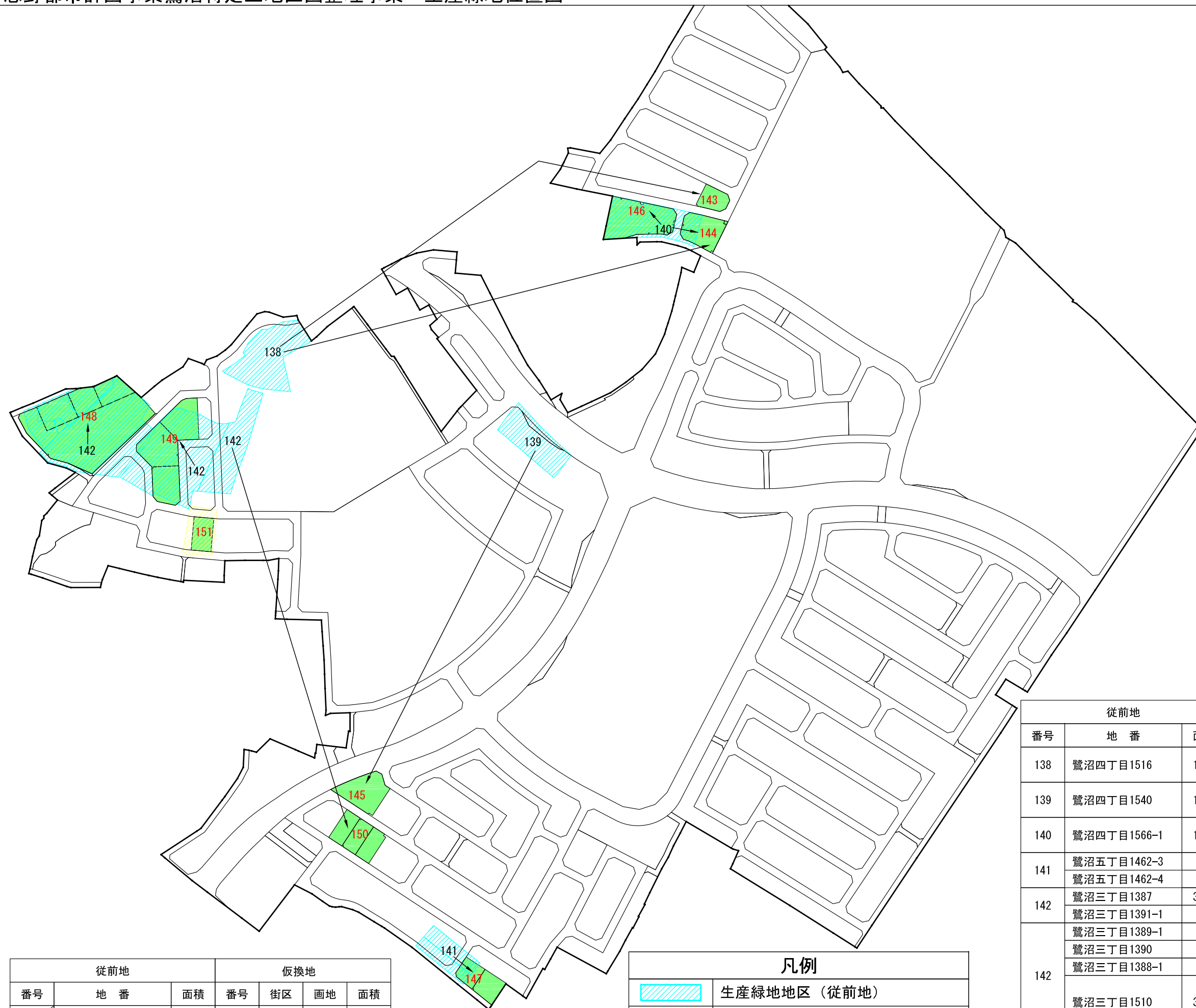
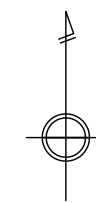
138号 鷺沼第23生産緑地地区 他12地区 (鷺沼特定土地区画整理事業区域内)

- 生産緑地指定 : 令和5年3月14日
- 面積 : 変更前 合計約1.54 ha
変更後 合計約1.16 ha
(仮換地指定に伴う変更)
- 土地区画整理事業
組合設立許可 : 令和5年9月20日
- 仮換地指定 : 令和7年9月17日
- 仮換地指定効力発生 : 令和7年9月25日

151号 鷺沼第36生産緑地地区

(鷺沼特定土地区画整理事業区域内)

- 面積 : 約0.04 ha (追加)
- 変更理由 : 地権者からの指定要望により新たに追加する
- 土地区画整理事業
組合設立許可 : 令和5年9月20日
- 仮換地指定 : 令和7年9月17日
- 仮換地指定効力発生 : 令和7年9月25日



従前地			仮換地			
番号	地番	面積	番号	街区	画地	面積
	鷺沼三丁目1501	684	151	66	3	402

凡例	
	生産緑地地区（従前地）
	生産緑地地区（新規追加従前地）
	生産緑地地区（仮換地）

従前地			仮換地			
番号	地番	面積	番号	街区	画地	面積
138	鷺沼四丁目1516	1,642	143	7	3	352
			144	10	1	722
139	鷺沼四丁目1540	1,279	145	56	1	837
140	鷺沼四丁目1566-1	1,586	146	9	1	1,345
			144	10	2	6
141	鷺沼五丁目1462-3	548	147	52	4	383
	鷺沼五丁目1462-4	443		52	5	309
142	鷺沼三丁目1387	3,669	148	70	2	3,223
	鷺沼三丁目1391-1	604		70	3	530
142	鷺沼三丁目1389-1	393	148	70	4	394
	鷺沼三丁目1390	56		70	5	418
	鷺沼三丁目1388-1	500		72	2-1	697
	鷺沼三丁目1510	3,117		149	72	2-2
142	鷺沼三丁目1511	1,523	150	57	3-1	320
				57	3-3	320
				57	3-3	320

付議第2号議案

習志野都市計画緑地の変更について

習志野都市計画緑地の変更について、別紙のとおり付議します。

習志野都市計画緑地の変更（習志野市決定）

都市計画緑地中3号 習志野緑地 を次のように変更する。

名 称		位 置	面 積	備 考
番 号	緑 地 名			
3	習志野緑地	習志野市秋津3丁目、秋津4丁目、秋津5丁目、香澄5丁目、香澄6丁目、袖ヶ浦1丁目及び谷津3丁目 の一部の区域	約 63.3 ha	区域変更

「区域は、計画図表示のとおり」

理由：中央消防署秋津出張所の建て替えに伴い、習志野緑地（秋津公園）の駐車場内に新たな秋津出張所を建設する必要が生じたことから、都市計画緑地中3号 習志野緑地の区域変更を行うものである。なお、現公園用地と現消防用地を等積交換とするため、都市計画緑地の変更は区域のみの変更である。

都市計画緑地の変更理由書

理 由

習志野都市計画緑地中3号 習志野緑地については、湾岸道路や鉄道による交通公害と工場群による産業公害の防止、生活環境の改善を行うため設置された緩衝緑地であり、香澄公園・秋津公園・谷津干潟公園を有している緑地である。

習志野緑地(秋津公園)に隣接する中央消防署秋津出張所については、建設から43年が経過し施設全体の老朽化が著しく、耐震診断では防災拠点として必要な基準値を下回ることが判明し、早急な建替えが必要となっている。

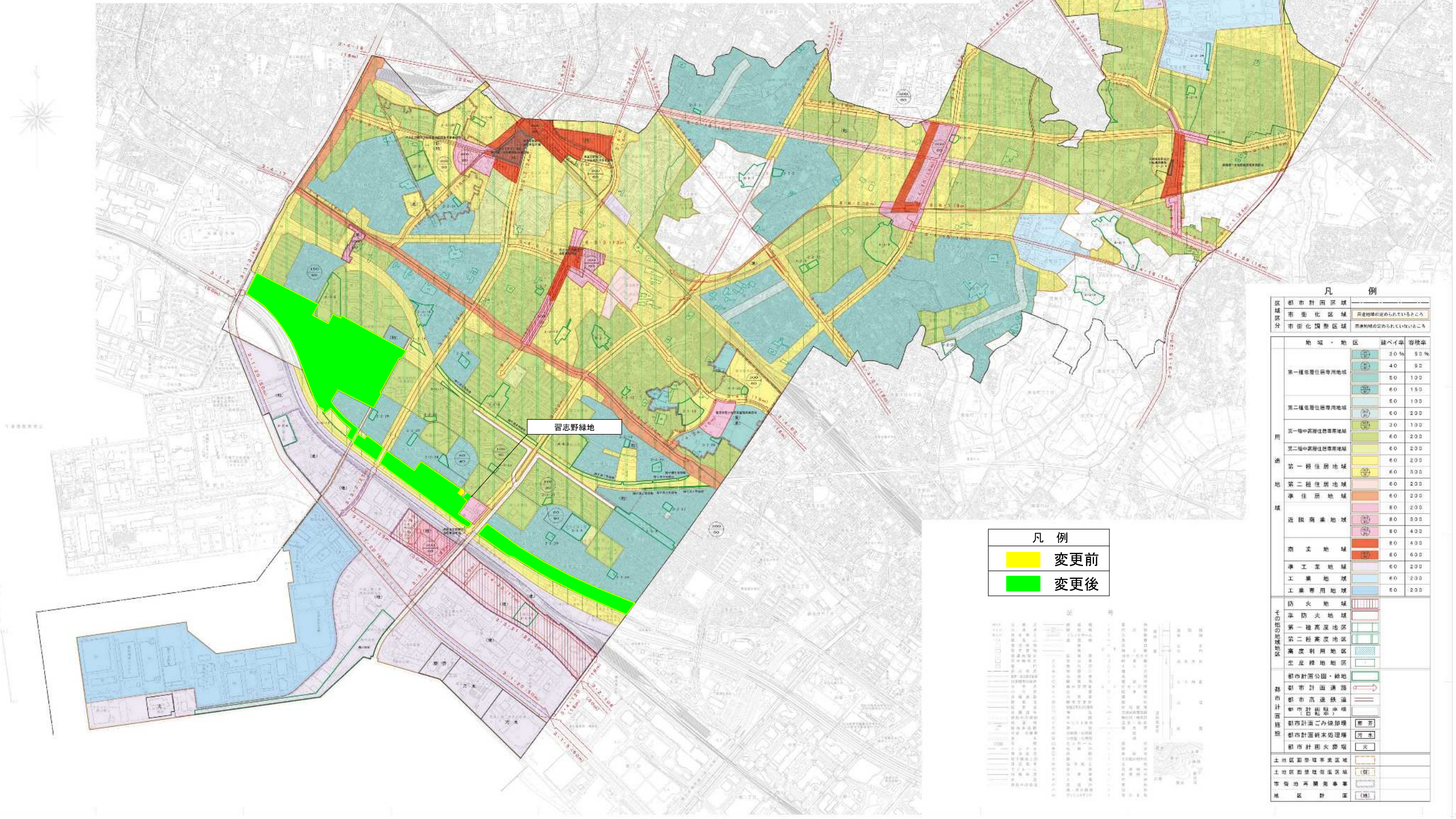
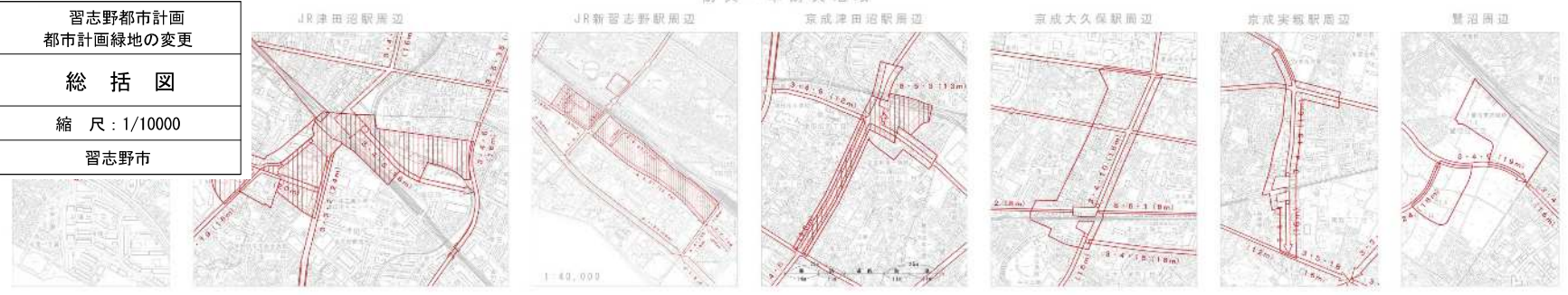
第2次公共建築物再生計画においては、令和13年度からの建替え又は長寿命化改修を予定していたが、このような現状であることから、計画を見直し、予定を早め建替えを進めることとしている。

建替えに際しては、消防業務を継続しながら速やかな建替えが必要であるため、現在地での建替えは困難であり、新たな消防署の建設のためには移転が必要である。このことから、隣接する習志野緑地(秋津公園)の駐車場に新しい秋津出張所を移転し、消防機能を確保しつつ、事業を円滑に進めることにより、安全・安心な市民生活の確保に寄与することが出来るため、習志野都市計画緑地中3号 習志野緑地の変更を行うものである。なお、変更については、現公園用地と現消防用地を等積交換するため、面積変更はなく、区域のみの変更となる。

習志野都市計画図

都市計画課 令和6年12月15日

習志野都市計画
都市計画緑地の変更
総括図
縮尺：1/10000
習志野市



凡例

区域区分	説明
都市計画区域	都市計画の定められているところ
市変換区域	用途地域の定められているところ
市街化調整区域	市街化調整区域の定められているところ

地域・地区	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域	20%	50%
第二種低層住居専用地域	40%	50%
第三種低層住居専用地域	50%	100%
第一種中高層住居専用地域	60%	150%
第二種中高層住居専用地域	60%	100%
第一種住居地域	60%	200%
第二種住居地域	60%	200%
準住居地域	60%	200%
近隣商業地域	60%	300%
商業地域	80%	400%
準工業地域	80%	600%
工業地域	80%	600%
工業専用地域	60%	200%
工業専用地域	60%	200%

その他の指定地域	説明
防火地域	
準防火地域	
第一種高度地区	
第二種高度地区	
高度利用地区	
生産緑地地区	
都市計画公園・緑地	
都市計画道路	
都市計画鉄道	
都市計画線路	
都市計画二級道路	
都市計画幹線道路	
都市計画防火線	
土地収用地区	
土地収用地区	
市営地再開発事業	
地区計画	

凡例
黄色 変更前
緑色 変更後

注

1. 本図は、都市計画法第13条第1項の規定に基づき、都市計画区域の指定、用途地域の指定、市街化調整区域の指定、防火地域の指定、準防火地域の指定、第一種高度地区の指定、第二種高度地区の指定、高度利用地区の指定、生産緑地地区の指定、都市計画公園・緑地の指定、都市計画道路の指定、都市計画鉄道の指定、都市計画線路の指定、都市計画二級道路の指定、都市計画幹線道路の指定、都市計画防火線の指定、土地収用地区の指定、土地収用地区の指定、市営地再開発事業の指定、地区計画の指定を示す。
2. 本図は、都市計画法第13条第1項の規定に基づき、都市計画区域の指定、用途地域の指定、市街化調整区域の指定、防火地域の指定、準防火地域の指定、第一種高度地区の指定、第二種高度地区の指定、高度利用地区の指定、生産緑地地区の指定、都市計画公園・緑地の指定、都市計画道路の指定、都市計画鉄道の指定、都市計画線路の指定、都市計画二級道路の指定、都市計画幹線道路の指定、都市計画防火線の指定、土地収用地区の指定、土地収用地区の指定、市営地再開発事業の指定、地区計画の指定を示す。
3. 本図は、都市計画法第13条第1項の規定に基づき、都市計画区域の指定、用途地域の指定、市街化調整区域の指定、防火地域の指定、準防火地域の指定、第一種高度地区の指定、第二種高度地区の指定、高度利用地区の指定、生産緑地地区の指定、都市計画公園・緑地の指定、都市計画道路の指定、都市計画鉄道の指定、都市計画線路の指定、都市計画二級道路の指定、都市計画幹線道路の指定、都市計画防火線の指定、土地収用地区の指定、土地収用地区の指定、市営地再開発事業の指定、地区計画の指定を示す。
4. 本図は、都市計画法第13条第1項の規定に基づき、都市計画区域の指定、用途地域の指定、市街化調整区域の指定、防火地域の指定、準防火地域の指定、第一種高度地区の指定、第二種高度地区の指定、高度利用地区の指定、生産緑地地区の指定、都市計画公園・緑地の指定、都市計画道路の指定、都市計画鉄道の指定、都市計画線路の指定、都市計画二級道路の指定、都市計画幹線道路の指定、都市計画防火線の指定、土地収用地区の指定、土地収用地区の指定、市営地再開発事業の指定、地区計画の指定を示す。

習志野市役所

1. 習志野都市計画緑地 習志野緑地の変更について

習志野都市計画緑地3号 習志野緑地については、湾岸道路や鉄道による交通公害と工場群による産業公害の防止、生活環境の改善を行うため設置された緩衝緑地であり、香澄公園・秋津公園・谷津干潟公園を有している緑地となります。

今回、中央消防署秋津出張所の建て替えに伴い、習志野緑地（秋津公園）の駐車場に新しい秋津出張所を建設する必要が生じたため、都市計画緑地の変更を行うものです。なお、変更については、現公園用地と現消防用地を等積交換するため、都市計画緑地の変更については、面積変更はなく、区域のみの変更となります。

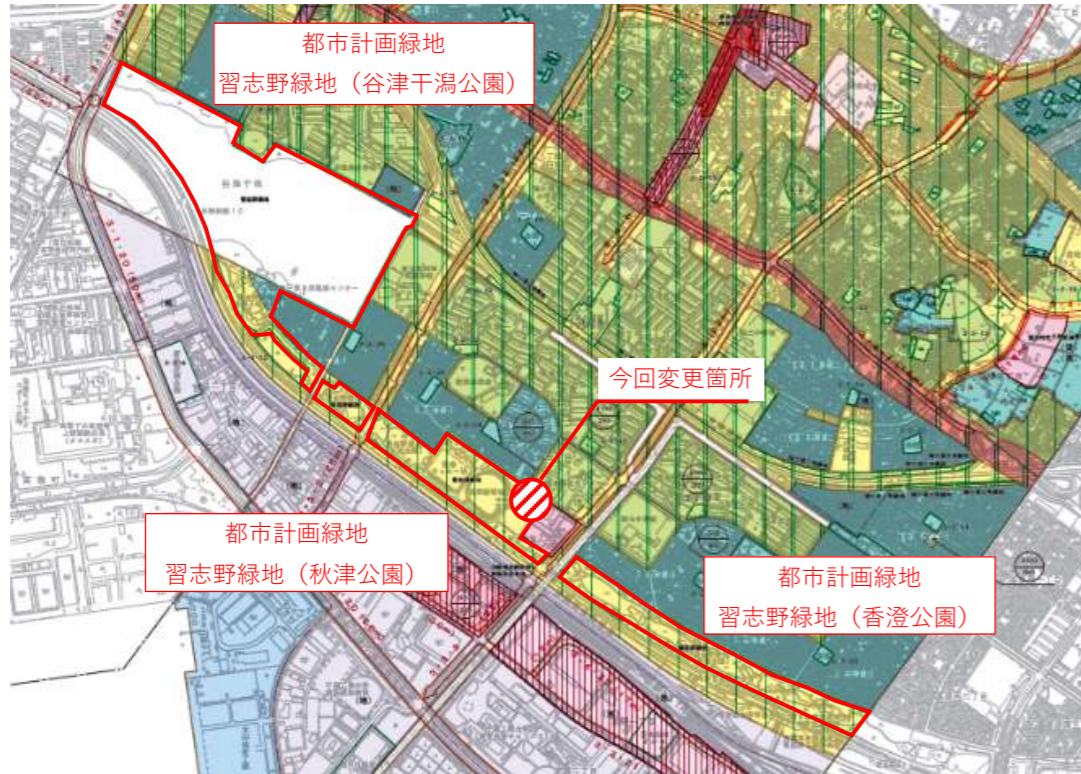


図1 習志野緑地 箇所図

都市計画決定の経緯

昭和60年2月15日決定 面積 約21.3ha (香澄公園、秋津公園)
 平成元年1月13日決定 面積 約63.3ha (谷津干潟公園追加)

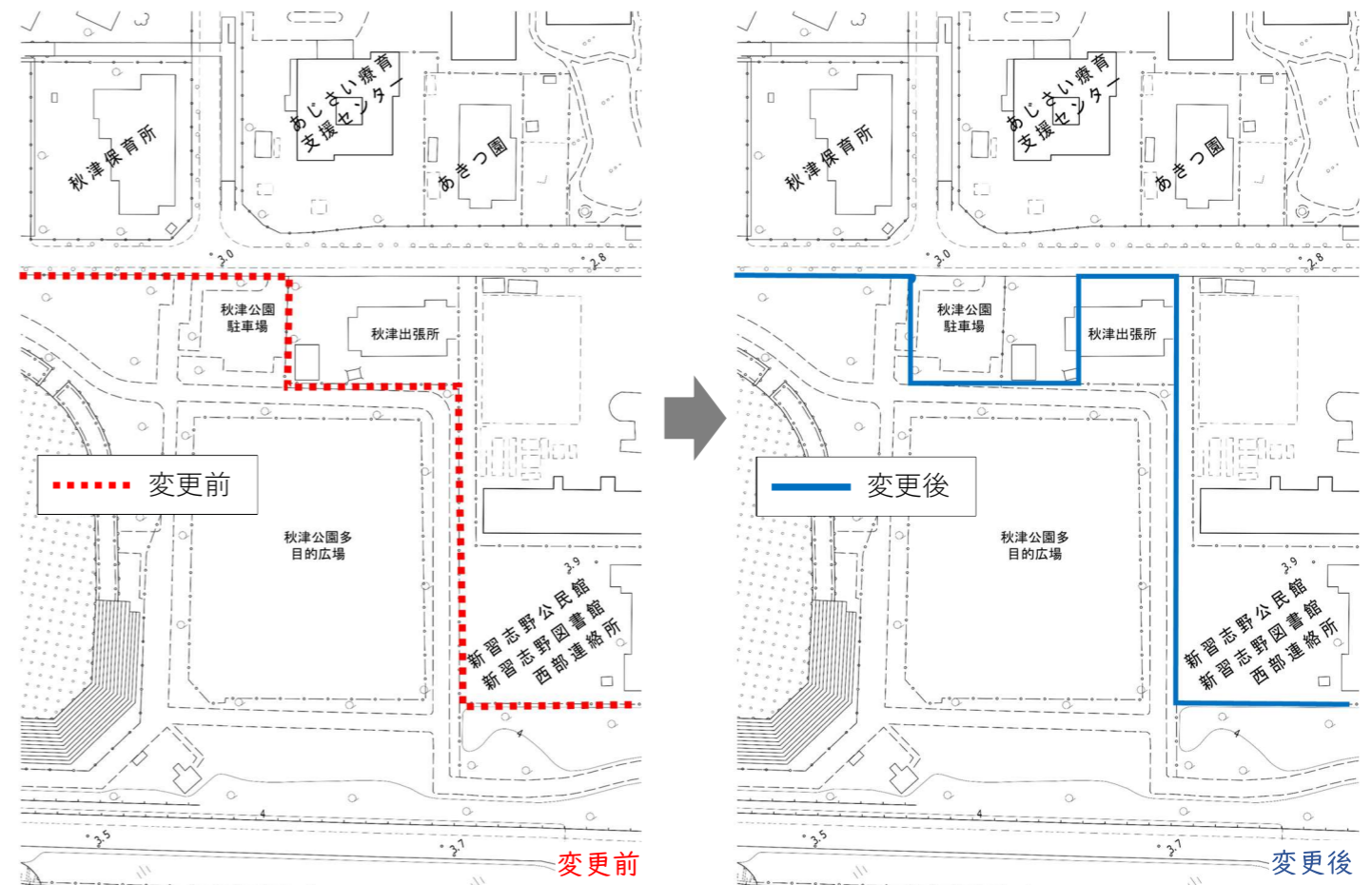
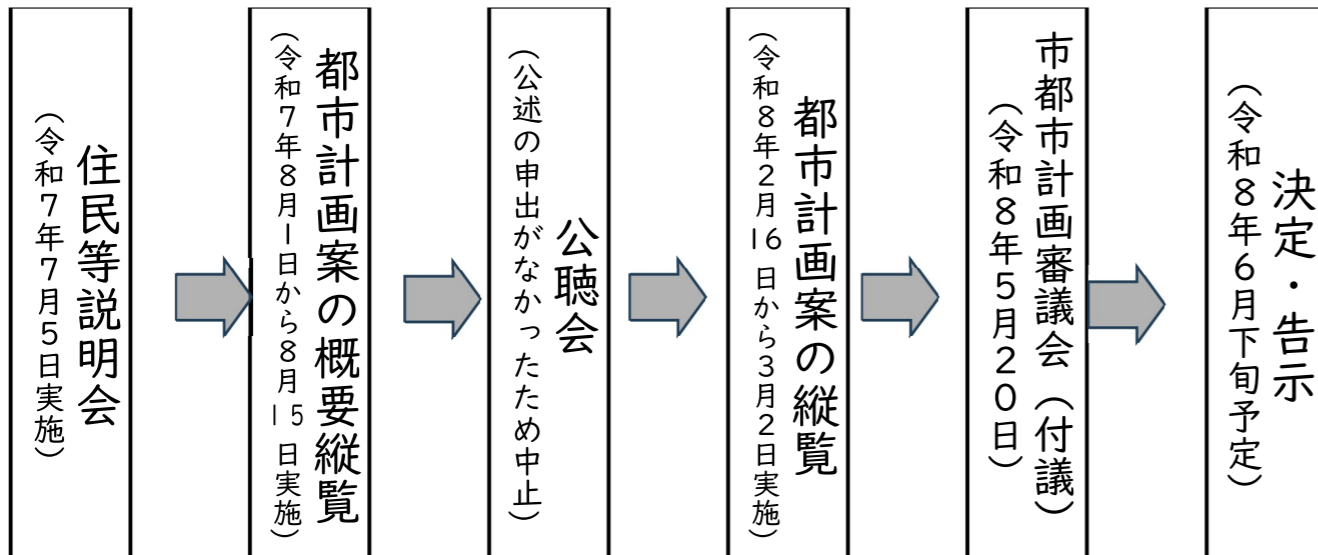


図2 都市計画変更の概要ライン

2. 習志野都市計画緑地の変更 今後の予定について

【都市計画緑地 変更スケジュール】



3. 現地写真



4. 中央消防署 秋津出張所の建替えについて

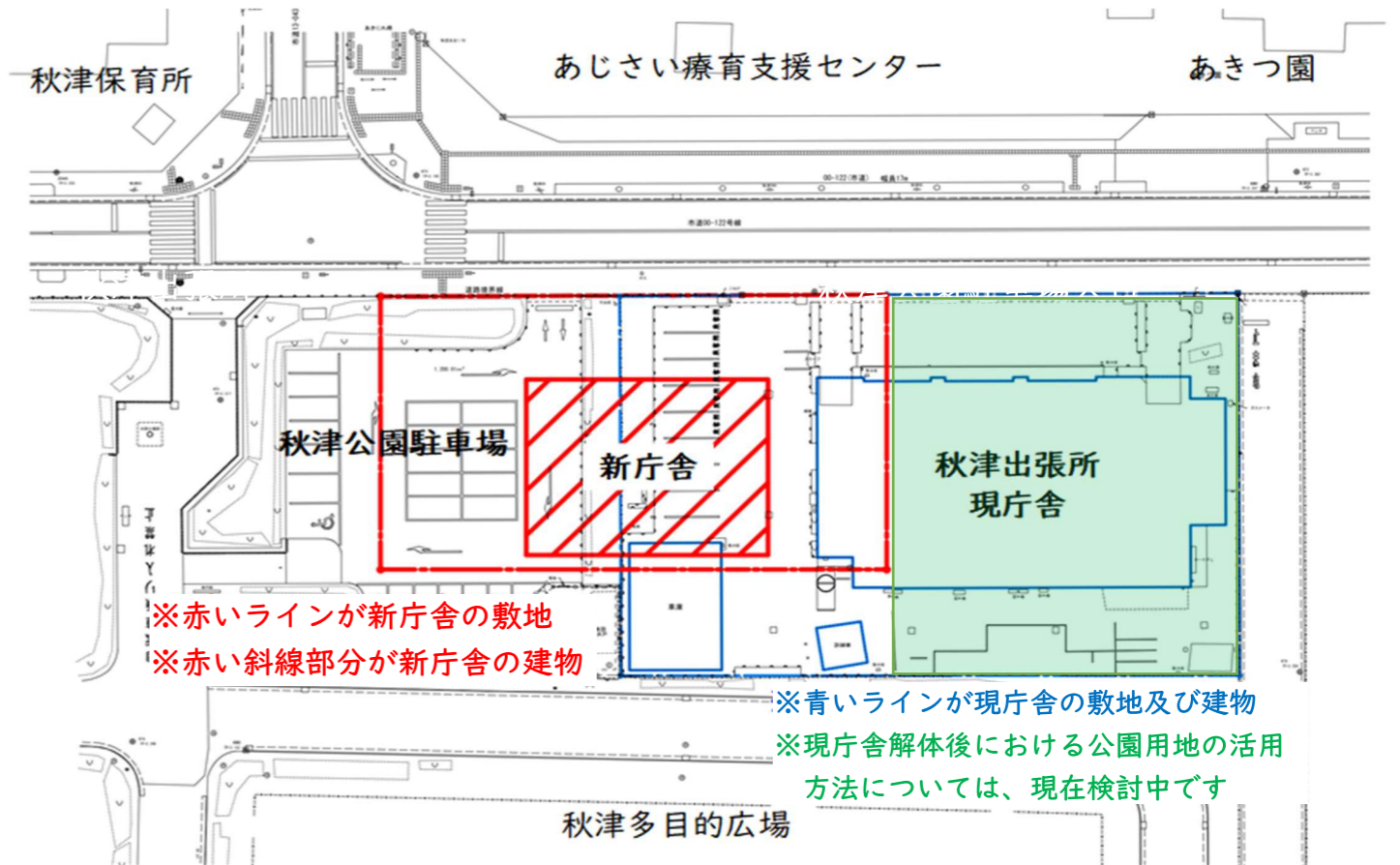
【中央消防署 秋津出張所 新庁舎の概要】

耐震性が不足しており、老朽化した中央消防署秋津出張所を建替えるため、新庁舎については、出張所として同様の位置付けとなる谷津奏の杜出張所と同規模を想定し、現出張所用地に隣接する秋津公園駐車場への移転建替えを次のとおり計画しています。

■計画概要

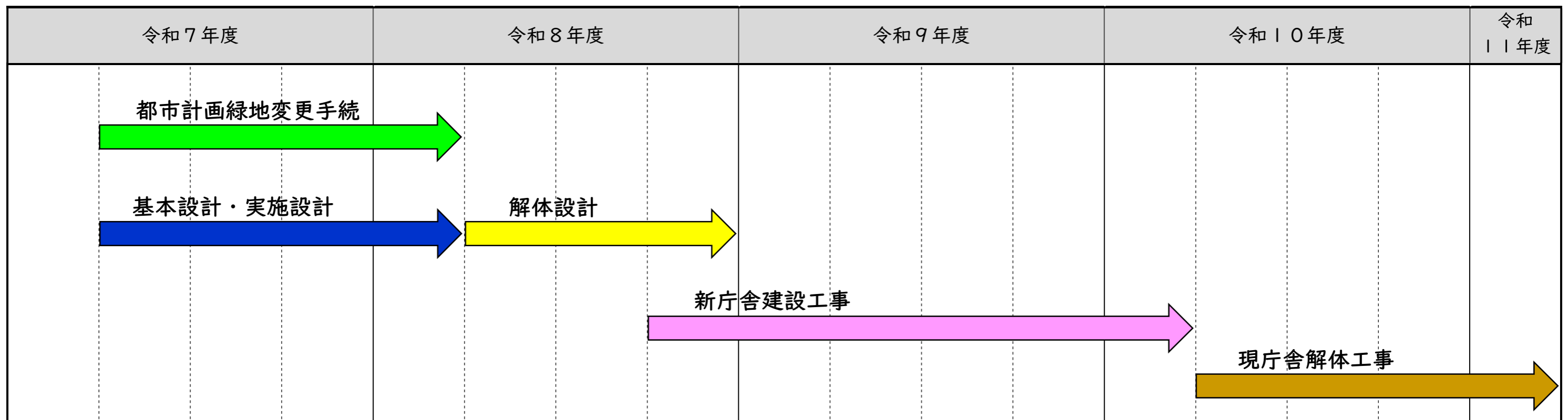
項目	内容
敷地面積	約1,200㎡
建物規模	鉄筋コンクリート造/地上2階
延床面積	約660㎡
建物用途	消防署(出張所)単独の施設

※現庁舎については、敷地面積約2,000㎡地上5階建ての合同庁舎です



【中央消防署 秋津出張所 建替えスケジュール(予定)】

図3 中央消防署 秋津出張所 土地利用図



※スケジュールは現時点の予定であり、今後、設計や工事の進捗等により変更となる可能性があります