

第2回習志野市都市マスタープラン策定懇話会会議録

1 開催日時 令和8年4月28日(火)午後1時30分～午後2時45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】 千葉工業大学創造工学部 教授 佐藤 徹治

【委 員】 習志野商工会議所 高橋 正英

習志野市社会福祉協議会 田久保 浩一

習志野市連合町会連絡協議会(本大久保連合町会会長) 長谷川 清次

習志野市連合町会連絡協議会(秋津連合町会会長) 北條 宗裕

千葉県都市計画課 鈴木 忠彦 (代理:齊藤 正弘)

政策経営部長 奥井 良和

協働経済部長 越川 智子

都市環境部長 金坂 邦仁

【事務局】 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

株式会社オオバ 小林 理子

株式会社オオバ 久保 貴生

株式会社オオバ 藤田 ちひろ

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)議題

1. 改訂の視点

2. 改訂のポイント

3. その他

(5)その他(事務連絡等)

5 会議資料

(1)委員名簿

(2)会議次第

(3)資料1

(4)資料2

6 議事内容

(齋藤次長)

定刻となったため、習志野市都市マスタープラン策定懇話会を始めさせていただく。
本日は、大変お忙しい中、お集まりいただき誠にありがとうございます。
事務局を担当する、都市環境部 次長の齋藤 義之です。よろしくお願いいたします。
懇話会開催の前に事務局より資料の確認をさせていただく。

(森川課長)

都市計画課長の森川 善文です。よろしくお願いいたします。
お手元の配布資料の確認をする。事前に配布させていただいております資料として、
「委員名簿」、「会議次第」、「資料1」、A3 サイズの「資料2」以上4点を配布した。以上が
本日の資料である。

[事務局より委員および事務局を紹介]

(齋藤次長)

引き続き、会議を開催するが、よろしいか。それでは、ここからの議事については、会
長の進行とさせていただく。

開会

(佐藤会長)

ただいまから、「第2回 習志野市都市マスタープラン策定懇話会」の会議を開会する。
本会議は規定により、委員5名以上の出席が成立要件となっているが、ただいまの出
席委員は、9名である。よって、本会議は、成立した。
本日は、議事次第に沿って、事務局から説明していただき、その後、委員の皆さんか
ら、御意見をいただく形で、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、御協力をお願いしたい。

【日程第1】会議の公開

(佐藤会長)

本日の会議は、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
となった際は、その都度、お諮りすることとするが、それでよろしいか。

(委員一同)

異議なし。

(佐藤会長)

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を守るようお願いした上で、随時傍聴希望者の入室があるため、御承知おき願う。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

(佐藤会長)

次に、日程第2「会議録の作成等」についてお諮りする。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、これに御異議ないか。

(委員一同)

異議なし。

(佐藤会長)

異議がないようなので、そのように取り扱うことに決定する。

【日程第3】会議録署名委員の指名

(佐藤会長)

次に、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させていただきたいと思うが、御異議ないか。

(委員一同)

異議なし。

(佐藤会長)

異議なしと認める。それでは、名簿順に北條 宗裕(ほうじょう むねひろ)委員と奥井良和(おくい よしかず)委員を指名させていただく。

【日程第4】議題

(佐藤会長)

続いて、日程第4「議題」に入る。

事務局より、議題について説明願う。

[都市計画課 河合主幹より資料の1ページ～11ページについて説明]

(佐藤会長)

事務局から説明があった11ページまでの内容について、ご意見、ご質問を伺う。

(北条委員)

資料1の3ページ、今後の流れに若者に向けたアンケートとあるが、居住者向けのものか。私としては、新習志野駅勢圏の活性化を検討するにあたって、新習志野駅を利用する千葉工業大学の学生を含めて意見を集約すべきだと思えるがいかがか。

(河合主幹)

アンケートに至った経緯としては、懇話会や都市計画審議会では年齢の高い方からの意見を伺っているため、若い方にもアンケートを実施することとなった。対象者としては、市が把握している習志野市の住民を抽出している。しかしながら、ご意見いただいたように、市内には千葉工業大学や日本大学等の理系大学があるため、大学と相談しながらできることを検討していきたい。

(佐藤会長)

市内に一人暮らしの学生もいる。昼間に大学に通う学生にも調査しても良いかもしれない。

(長谷川委員)

資料2にある鷺沼の都市開発は進行中であるか。

(河合主幹)

進行中である。

(長谷川委員)

進行中であるならば、鷺沼周辺が拠点に位置付けられていないのはなぜか。
最寄りが JR 幕張本郷駅(千葉市)だからなのか。

(佐藤会長)

立地適正化計画では都市機能誘導区域として鷺沼地区が生活拠点に位置付けられているが、その関係を踏まえて説明いただきたい。

(河合主幹)

現在の将来都市構造図は駅周辺の拠点と交通などの軸を中心に表現しているため、それ以外の地域の在り方が抜けていると感じた。立地適正化計画の中では生活拠点という位置づけをしている。鷺沼のまちづくりは本市にとっても重要な事業であり、人口も6,000人以上が住まう可能性がある。今日、具体的に拠点名を申し上げることはできないが、前向きに検討したい。

(佐藤会長)

立地適正化計画の中では、都市機能誘導区域が6駅の周辺と鷺沼地区が位置付けられている。生活拠点と位置づけは少し異なるが、言葉としては生活サービス型の地域拠点到位置付けられてもおかしくないと思う。色や名前を変える等追加を検討してほしい。

改訂後の将来都市構造図には新習志野駅周辺が地域拠点の都市サービス型に位置付けられているが、現行の都市マスタープランでは新習志野駅の南側だけが位置付けられている。今回の改訂で大きく北側に張り出し、秋津や香澄の公園も含まれている意図を説明いただきたい。交流拠点として公園も含めたのか。

(河合主幹)

現行の都市マスタープランでは、駅中心の拠点ということで全ての拠点が正円で表現されていたが、改訂にあたって実際のエリアに即して形を変えた方がいいのではないかという意見が挙がった。そのため新習志野駅から幕張新都心の方に楕円で表現した。

これは既存の商業エリアを意識したためである。基本構想の中で謳われている新習志野駅勢圏は袖ヶ浦、秋津、香澄等も含んだ広いエリアで構成されている。市としては国道357号の北側の住宅エリアの再生についても取り組んでいきたいと考えている。どの範囲まで拠点として表現するかは難しいところであるが、今提示している案では、駅から近いところを色付けしており、駅の北側も意識してエリアを表現している。

(佐藤会長)

秋津、香澄の住宅地の再生については理解したが、都市サービス型の地域拠点とは異なるのではないか。

(森川課長)

千葉市では幕張豊砂駅が開業した中で、千葉市とも連携しながら商業の活性化も含めて新習志野駅勢圏について取り組んでいきたい。

(佐藤会長)

地域拠点と駅勢圏は別だと考える。新習志野駅勢圏は北に広がっているが、地域拠点も同様に北に広がっていることについて心配である。

(森川課長)

エリアの出し方については、南側に下げることも可能なため、今後調整する。

(北条委員)

新習志野駅の北側について、今後発展させる可能性を秘めていると考えている。

楕円の中には発展する可能性がある球場や公園などの施設が集中している。南側は商業地域や住宅地域に指定されたのち誘致されるマンションや商業施設の可能性も含

めて表現したという認識だった。それであれば今のままで問題ないのではないか。

（佐藤会長）

交流拠点としてスポーツ施設や公園が含まれるという理由付けがあれば問題ないと思う。

（河合主幹）

私の先程の説明では、基本構想における駅勢圏と都市マスタープランにおける拠点の考え方が混同していた。

新習志野駅勢圏全体の再生の仕方と都市サービス型の拠点としての考え方を整理して、エリア分けを検討していきたい。

（齋藤委員）

資料1の9ページで、今回新たに京成津田沼駅周辺が広域拠点に含まれており、連携強化と記載があるが、具体的にどのような連携を考えているか。

回遊性を持たせるところまで考えているのか、あるいはとりあえず範囲を広くしたということなのか。

（河合主幹）

津田沼駅周辺については、市役所や旧庁舎跡地の活用、京成津田沼駅から少し距離はあるが鷺沼の土地区画整理事業、URの団地再生を進めており、拠点性を高めていきたいと考えている。エリアを広げ、拠点性を高めること、回遊性を高めることの双方に取り組んでいきたい。

（齋藤委員）

連携強化ということが今回の変更点であったため確認させてもらった。

（佐藤会長）

今日はJR津田沼駅の大学から歩いてきたが、歩道が一部ない場所もあり非常に歩きづらかった。そのようなところも含めて回遊性の強化、改善、環境整備ということか。

（河合主幹）

歩行者や自転車等、今後市が取り組むべき課題として大きいと思う。道路環境の整備も重要になってくる。

（長谷川委員）

ハミングロードは実際の道路だが、緑と水の東西軸は、実際の道路ではなく今後繋がったら良いというコンセプトということか。

(森川課長)

緑と水の東西軸は、拠点となる公園を線で繋ぐ軸として図で表現している。

(河合主幹)

資料1の11ページに、緑と水の軸の考え方を記載している。南北軸についてはハミングロード、東西軸については、道路としての連続性は取れないが主要な公園や駅を繋ぎ、軸として位置付ける意図である。

(佐藤会長)

現行の都市構造図と比べると、東西軸の方を一部は拠点に変更したということか。以前は、谷津干潟や習志野緑地も含まれS字のようになっていた。

(河合主幹)

その通りである。

[都市計画課 河合主幹より資料の12ページ以降について説明]

(佐藤会長)

事務局から説明があった12ページ以降の内容について、ご意見、ご質問を伺う。

(北条委員)

今回のマスタープランの中で新習志野駅勢圏の活性化について取り上げられていることは、秋津に住んでいる私にとって頼もしくうれしく思う。本来であれば習志野市全域のことを考えて発言しなければならないが、今回は新習志野駅勢圏について思っていることを質問する。

資料1の15ページに道路環境の基本的な考え方について、新習志野駅勢圏に袖ヶ浦、秋津、香澄、芝園、茜浜が指定されているが、実際は国道357号と東関東自動車道で分断されている。これがある限り、新習志野駅前を活性化させたとしても駅勢圏全体の活性化にはつながらないと考えている。そのため、道路環境の基本的な考え方と併せて、新習志野駅と秋津を結ぶ歩道橋をつくっていただきたい。

そして、17ページの7つの整備方針で、「谷津干潟の保全と活用」の記載がある。確かに谷津干潟は素晴らしい施設だが、新習志野駅から遠く、利用が少ない。年に1回谷津干潟でイベントが開催されており、2日間で多くの人に参加しており盛況である。以上を踏まえて、ハッピーバスの延伸やコースの変更の検討をお願いしたい。

21ページに「アンケート結果を踏まえた見直し」とあるが、4月の広報習志野で新習志野駅勢圏の調査のため、1,520万円の予算を確保したとあった。アンケート以外で予定している調査などあれば教えていただきたい。

(河合主幹)

私が認識している範囲で一つずつお答えする。

新習志野駅勢圏の国道357号や東関東自動車道による分断については、その通りだと考えている。これまで習志野市は住工分離のため、緩衝帯を設けることで住環境を守るまちづくりを進めてきた。その一方で、物理的な緩衝帯がまちを区切り、分断することが逆に課題にもなっている。新習志野駅勢圏については、本市全体でプロジェクトチームを立ち上げ、数年かけて、まちのあるべき姿を検討している段階である。その検討の要素として交通は議論されるべきである。特に、エリア全体の交通マネジメントや回遊性を検討するのが重要だと考えている。自動車、自転車あるいは歩行者、どのような動線がいいのか、1階なのか2階なのかなどを含めた検討となる。エリア全体のマネジメントの検討の中の1つとして歩道橋も議論されていくべきと考える。エリア内には香澄交差点と秋津交差点があるが、香澄交差点に自転車や歩行者が集中している。そのため、香澄交差点周辺の交通網と併せて考えていくべきである。

2点目の谷津干潟に関して、コミュニティバスを含む干潟へのアクセスについてこれまでもご意見をいただいている。既存住宅地や既存幹線道路、警察との協議等様々な要因があり、今の形に落ち着いているが公共交通機関の在り方も含めて市としても問題意識を持っている。

今年度予算については、把握している範囲での回答になるが、新習志野駅勢圏の活性化に向けた事前調査として政策経営部で予算化しており、具体的な発注内容については今後検討する予定と認識している。今回のアンケートについては、市全体のまちづくりについて、どういう街づくりがよいか質問するアンケートであるため、新習志野駅に特化した委託料と市全体のマスタープランを作るアンケートと色分けの違いはある。

(奥井委員)

政策経営部長の奥井である。新習志野駅周辺における調査の費用については事務局からお話があったように、具体的に委託する内容はまだ決定していない。ただ、新習志野駅勢圏については政策経営部がメインで動くことになるため、プロジェクトを立ち上げて考えていく。今の新習志野駅勢圏の実情を把握するため、まずは各所属で持っているデータを集約し、民間業者の力を借りなければ難しい部分を調査委託する。具体的には、これから各部に持っているデータについて照会する中で、調査委託の内容も並行して検討する。

(佐藤会長)

谷津干潟へのアクセスについては、私も非常に気になっている。緑と水の東西軸の谷津駅からアクセスする場合は京葉道路がバリアになっており、津田沼緑地の方からアクセスする場合はまろにえ通りが渡りにくい。そのあたりの歩行者、自転車のアクセスについて考えていけると良い。

国道357号、東関東自動車道による分断については、地域別の方針のところでも触れていただき、次回以降に詳しく議論したい。

(長谷川委員)

これは何年先を見据えた計画か。

(河合主幹)

20年先の未来を見据えたまちづくり計画である。

(長谷川委員)

ウォーカブルな都市空間の形成は具体的にどのようなことを行うのか。例えば、電柱の埋設を少しずつ進めていくのはどうか。電柱が自転車や高齢者の歩行を妨げていると感じているため、20年で電柱を埋設して少しずつ歩行空間を確保していったほしい。

(佐藤会長)

ウォーカブルな都市空間の形成について、13ページの土地利用の方針を読むと JR 津田沼駅周辺、新津田沼駅周辺において中心的に進めていくことが書かれている。歩道やペDESTリアンデッキだけでは足りないと考えており、今後具体的に考える必要がある。一方で20ページの都市景観の方針でウォーカブルな都市空間の形成等の視点から見直したと記載があるが、見直しの内容をみても JR 津田沼駅、新津田沼駅周辺の話ではないように感じる。具体的に都市景観の方針はどういった観点で見直したのか。ウォーカブルな都市空間の形成は本当に関係があるのか。ウォーカブルな都市空間の形成が実は津田沼駅、新津田沼駅周辺だけではないのか伺う。

(河合主幹)

無電柱化については重要な問題だと認識している。鷺沼や奏の杜のように一団の新たなまちづくりを行うエリアについては積極的に無電柱化を進めていく考えがある。防災面においても無電柱化は推進していくべきである。既存の電柱においても歩行空間の確保や災害対策のため進めるべきであるが、既存の改修における難しさもあり、新市街地以外は少しずつ進めている。

13ページで JR 津田沼駅周辺の商業エリアにおけるウォーカブルの話を紹介しているが、現段階で具体的に動いているのが JR 津田沼駅北口からイオンモール津田沼 South に向かう通りである。歩道上に自転車が置いてあり、歩道空間を圧迫しているため、自転車駐輪場の建替えを行い、歩道上の駐輪をなくす事業を進めている。また、ウォーカブルに関連して、今年度中に北口のペDESTリアンデッキにエレベーターを1基新設する。ペDESTリアンデッキや広がった歩道を活用して、地域の商店会と連携を図りその空間を活用したイベントができないか検討している。駐輪場の整備、エレベーターの設置、地元と連携したイベントを絡めて事業を進めている。

20ページの都市景観の方針については、実務として景観とウォーカブルを交えた取り組みはまだ実施できていない。現状を踏まえると結びつきが弱いいため、今後再考する。

(佐藤会長)

ここは具体的に見直した結果が記載されているが、どのような観点で見直したのか説明いただきたい。

(森川課長)

新市街地における歩きやすい道路整備をウォーカブルと表現したので、正直なところ書きすぎであるため表現を改める。

(佐藤会長)

ウォーカブルは JR 津田沼駅と新津田沼駅に限定するのが分かりやすい。

路上駐輪の自転車を撤去すると歩道が広がるが、それだけでウォーカブルといえるかは疑問である。歩道だけではウォーカブルなまちと胸を張って言えない。

(金坂委員)

都市環境部長の金坂である。21ページについて、先ほどから地域拠点の都市サービス型として新習志野駅と京成津田沼駅周辺が謳われているが、地域別の中で京成津田沼駅周辺は津田沼駅周辺地区の求心力向上に寄与するものとして含まれているのか。それとも、新たに京成津田沼駅についても位置づける予定か。

(河合主幹)

資料1の9ページを見ていただきたい。これまでは、地域拠点として京成電鉄の4駅は横並びで位置付けていた。京成津田沼駅については、都市サービス型として地域拠点の中でも色付けを行った。それに加えて、広域拠点の一翼を担う役割の考えを持っている。京成津田沼周辺地区という都市サービス型の地域拠点が前提としてありつつ、広域拠点の一部を担うような形が今回の提案である。

(佐藤会長)

地域別の方針では、いくつかのエリアにまたがるということか。

(河合主幹)

地域別の方針は駅中心のエリア分けと異なるため跨る箇所も出てくる。

(森川課長)

エリア分けの考え方は、市ではコミュニティという考え方を持っており、14地区に分かれている。便宜上、くっつけたような形で表している。ベースが駅と言いながらもずれる箇所もある

(佐藤会長)

京成津田沼駅周辺が新たに都市サービス型の地域拠点に位置付けられるということ

で、複数の地域に京成津田沼駅を記載するのが良い。

(越川委員)

協働経済部長の越川である。京成津田沼駅の周辺では、UR団地の建替えや旧庁舎跡地の活用が進んでおり、この部分がまちの価値の向上につながっていると感じている。現在は京成津田沼駅のポテンシャルがあまり活かせていないと考えるため、その部分をどのように書いていくのか。行政機能だけでなく他の分野も含めて深めていけると良い。

21ページに「プラッツ習志野の整備」と記載があるが、整備は既に終わっているため、推進など記載を修正していただきたい。

(河合主幹)

21ページのプラッツ習志野については整備ではなく、今後の在り方を位置づける。

(齋藤委員)

14ページの市街化調整区域の基本的な考え方に記載のある内容はその通りだが、市全体を考えて市街化調整区域をどうすべきか市の考え方を充実すべきだと思われる。資料2の実籾駅周辺地区は地域拠点に位置付けられていながら、市街化調整区域にも区分されている。ここをどう考えていくのか、市としての考え方をもう一段階上げた方が良いのではないかと。また、都市計画道路3・3・3号が交流軸に位置付けられており沿道利用を検討していかなければならないが、藤崎も市街化調整区域に区分されている。地権者がおり簡単なことではないが、都市計画マスタープランが長期的な視点で整理されるため、市としての考え方を整理する必要があるのではないかと。他市からも市街化調整区域に関する開発相談が多数あり、市としての考えや思いを教えてもらいたいので、都市計画マスタープランを策定するときに今までより一歩踏み込んだ形で検討していただきたい。

(佐藤会長)

市街化調整区域が複数ある中で全て同じなのか、地域によって異なるのかを踏まえて、土地利用方針をもう少し記載することになるのか。

(河合主幹)

現在、習志野市には市街化調整区域が計7つ、谷津干潟や河川を抜くと5つのエリアがある。本市は市街化区域に囲まれた市街化調整区域が多く、周辺土地利用と絡めて他の市に比べてそれぞれの調整区域の特色があると考えている。藤崎・鷺沼では、一部戸建開発が進んでしまっているが、都市計画道路の整備や沿道利用、既存住宅地と絡めた市街化調整区域の在り方を考えることができる。実籾三丁目の市街化調整区域では、県道沿い京葉道路に距離が近いため、今後の活用を検討すべきである。市内一律の市街化調整区域の考え方に加えて、それぞれの地区に合わせた書き込みを行いたい。

(佐藤会長)

その他ないようなので、以上で、日程第4「議題」を終わる。

【日程第5】その他

(佐藤会長)

最後に日程第5「その他」として、事務局より説明願う。

[都市計画課 森川課長より事務連絡]

(佐藤会長)

他にご意見等が無いようですので、以上で、その他を終わりにする。

本日の日程は、以上となる。

これをもって、第2回習志野市都市マスタープラン策定懇話会の会議を閉会する。

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)