

令和8年度第2回習志野市都市計画審議会会議録

1 開催日時 令和8年6月26日(金)午後2時00分～午後3時40分

2 開催場所 習志野市庁舎3階 大会議室 B、C

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

【関 係 者】都市環境部 室長 小松 暢之

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

企業局業務部 次長 我孫子 司

公営企画課 主幹 小口 秀雄

公営企画課 主査 笹森 洋輔

公営企画課 主査 増田 史治

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) 審議
 諮問
 - ① 東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
 - ② 習志野都市計画区域区分の変更
 - ③ 習志野都市計画都市開発の方針の変更
- (5) 報告
 - ① 習志野市都市計画マスタープラン改訂(案)について
 - ② 習志野市企業局の建て替えについて
- (6) その他(事務連絡等)

5 会議資料

- (1) 会議次第
- (2) 諮問書
- (3) 報告資料1 都市計画マスタープラン改訂(案)について
- (4) 報告資料2 習志野市企業局の建て替えについて

6 議事内容

(山岸会長)

ただいまから、令和8年度第2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いる。ただいまの出席委員は14名であるため、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いただき、その後、委員の皆様からのご意見をいただく形で会議を進めたいと思う。

与え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ので、会議の進行にご協力をよろしくお願いします。

【日程第1】会議の公開

(山岸会長)

日程第1「会議の公開」についてお諮りする。

本日の会議は、「習志野市審議会等の設置及び運営等に関する指針」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際は、その都度お諮りする

が、ご異議あるか。

(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になると思われる案件はなし。

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ので、ご承知おきいただく。

非公開となった場合には指示に従っていただく。

【日程第2】会議録の作成等

(山岸会長)

次に、日程第2「会議録の作成等」についてお諮りする。

会議録についてはこれまで通り、署名を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3】会議録署名委員の指名

(山岸会長)

続いて、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、鈴木委員と田久保委員を指名させていただく。

【日程第4】審議

(山岸会長)

それでは日程の第4「審議事項」に移らせていただく。

本日の審議にあたって本日付で、1件の諮問書が交付され、その写しを配付しているのご確認いただきたい。

本日の審議事項である、諮問第1号議案から第3号議案について、その内容は関連するものと思われるため、一括して審議したいと思う。

それでは事務局より、第1号議案から第3号議案について一括して説明をお願いする。

**諮問第1号議案「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針の変更」**

諮問第2号議案「習志野都市計画区域区分の変更」

諮問第3号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の変更」

(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、ご意見、ご質問を伺う。

(入沢委員)

第1号議案について、29ページ、3の都市施設整備方針①、交通施設の方針に記載のある新湾岸道路について伺う。

前回の都市計画審議会でも質問したところであるが、目的として、交通渋滞の解消を図るとされており、習志野市との具体的な関係について確認したい。構造や場所については、検討中とのことで、具体的な内容は示されていないが、茜浜、芝園を通る道路になるとの認識をしている。これについて、かねてから懸案事項として、茜浜の景観への影響や谷津干潟の自然環境への影響が指摘されており、自然保護団体から習志野市に対しても影響を懸念する要望書が提出されているため、今後の都市計画においては、十分配慮する必要があると考える。

また、千葉県、習志野市でも、あと数年後に人口減少社会を迎える中で、高規格道路の整備が必要なのかどうか、しっかりと考えていく必要がある。

渋滞に関する具体的な数字等による説明が市民レベルではまだされていないこと、

工事主体や地元の費用負担についても不透明な段階で、計画上とはいえ、この新湾岸道路の整備を推進する必要があるのかについて伺う。

(河合主幹)

新湾岸道路のご質問かと思う。

今回ご説明した千葉県策定のマスタープランは、県全体のビジョンを掲げるものであり、成田空港の機能拡張という考えを受けて、北千葉道路や新湾岸道路等の高規格道路を推進していきたいという、前提があるものと考えている。

今回、道路体系のところでご説明したが、この道路体系以外にも、産業フレームの拡大や災害対応・避難経路としての観点においても、新湾岸道路の位置付けがあり、千葉県としても非常に重要性を認識しているものと捉えている。

人口減少の中で渋滞の話が出たが、千葉県全体としても本市としても、将来的に人口が減っていくというところではある。一方で、東葛・湾岸エリアについて、具体的な数値はお示しできないが、車の量が増加しており、こういった道路が位置付けされているものである。

こうした千葉県の意向を受けて、本市としてもこの広域パートについては、新湾岸道路の位置付けというものがなされていくものかなと認識しているところである。

(入沢委員)

重ねて伺う。

1990年代に第2湾岸道路ということで整備計画あった際、三番瀬の部分的な埋め立てを伴う計画に対し、自然保護の観点から県民より道路建設は納得いかないという声が多数上がり、当時の知事が計画を断念した背景があった。自然環境への配慮が十分見えない中で整備を推進していくことについては、より慎重にならざるをえないと思うが、その点についてはいかがか。

(齋藤次長)

今ほど入沢委員から、当時の第2湾岸と新湾岸道路の話をいただいた。

当時の第2湾岸道路については、委員からご紹介あったように、三番瀬の埋め立て計画を前提とした構想であったと記憶している。

今回の新湾岸道路については、三番瀬の再生計画との整合を図ることを基本方針として国の方から示されており、基本的には三番瀬を保全する形での整備の検討がなされていると、本市としても認識している。

この道路整備に向けた、三番瀬付近の整備の考え方については、当時と今では異なるものと認識している。

(山岸会長)

他にご意見ご質問などあるか。

(石黒委員)

111ページの都市再開発の方針図について伺う。黄色く塗られたエリアが非常に目立つが、この黄色の部分は何を示しているのか凡例に記載した方がよいのではないかと思う。

推測するに、市街化調整区域を示しているものかと思うが、いかがか。

(河合主幹)

都市再開発の方針図のご質問かと思う。

今、お申し出があったように、図中の黄色い箇所は、市街化調整区域を示している。

この市街化調整区域の色、凡例については、習志野市が令和2年度に初めて都市再開発の方針を策定していただいた際に、千葉県と議論した結果、千葉県の判断により色合い、凡例決定された。

これは、県内共通で使用しているものと思われるので、見にくい部分もあるかと思うが、黄色い箇所は、市内の調整区域ということでご理解いただきたい。

(山岸会長)

他にご意見ご質問等あるか。質疑なしと認める。

それでは、ここにお諮りする。

諮問第1号議案「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」、諮問第2号議案「習志野都市計画区域区分の変更」及び諮問第3号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の変更」について、案の通り決することにご異議はあるか。

(入沢委員)

異議あり。

(山岸会長)

異議ありと認める。

諮問第1号議案「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について異議があったということでよろしいか。

(入沢委員)

はい。

(山岸会長)

では、第1号議案について多数決により決することとし、挙手により採決させていただきます。

諮問第1号議案「東葛・広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について、案の通り決することに賛成の方は挙手をお願いします。

【挙手多数】

(山岸会長)

挙手多数。

従って諮問第1号議案「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」は、案の通り決した。

続いて、諮問第2号議案「習志野都市計画区域区分の変更」及び諮問第3号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の変更」について、案の通り決することにご異議ないか。

(委員一同)

異議なし。

(山岸会長)

異議なしと認める。

諮問第2号議案「習志野都市計画区域区分の変更」及び諮問第3号議案「習志野都市計画都市再開発の方針の変更」について、案の通り決した。

以上で本日の「審議」を終了する。

【日程第5】報告事項

(山岸会長)

続いて、日程第5「報告事項」として報告事項の(1)。

習志野市都市計画マスタープラン改訂(案)について事務局から説明をお願いします。

報告事項(1)「習志野市都市マスタープランの改訂(案)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ご意見ご質問を伺う。

(大宮委員)

都市計画マスタープランは、市の総合計画に次ぐ非常に重要な計画であり、実務においては一番重要な計画と捉えている。

8月に向けた素案への書き込みという観点から、4点の提案と要望をさせていただく。

1つ目は、成田空港・羽田空港へのアクセスという言葉が2ヶ所ほどあるが、成田空港の機能拡張によって旅客・従業員が増えるという影響をどう京成線の沿線のまちづくりに取り組んでいくのかというところを具体的に、書き込むべきだと考える。

また、羽田空港と新木場駅を結ぶアクセス線臨海部ルートの整備が2031年に見えてきている中で、京葉線への影響および習志野市にどう活力として取り組むのか、具体的に考え方を記載すべきだと思う。

2つ目は、新湾岸道路について、自然環境への配慮や景観、交通渋滞への対応は当然だが、都市計画マスタープランにおいては、市内道路との連結など、具体的な内容を書き込むべきことだと思う。現在「構想中」という記載にとどまっているが、具体的なところをできる限り書き込むように、提案要望する。

3つ目は、幕張新都心の方で、千葉市がマリンスタジアムの移転、ドーム化に伴って、幕張豊砂地域の全体を更新していくという方針が6月2日に打ち出されたと理解をしている。

この動きについては、新習志野駅周辺の活性化に大きく影響が出てくることから、千葉市としっかり協議していただいた上で、新習志野駅周辺について具体的な記載をお願いしたい。

4つ目は、地域別の方針でまちづくりのテーマがあり、前回のマスタープランにも記載されており、議論が必要だと思うが、私は各5つの地域にややふわっとしたテーマが記載されており、ここには都市計画マスタープランとしてふわっとした、少し綺麗な言葉を並べる必要性はないのではと思うので、記載するのであれば、「駅ビルの更新が非常に鍵になります」や、「京葉線沿線、もしくは京成線沿線の活性化がこの地域の核になります」等、より実務的、具体的な記載をお願いしたい。

最後に質問だが、新習志野駅勢圏の関係で、この3-38のまちづくりの方針において、「総合的なまちづくりを検討します」という記載がある。

同様に、「土地利用方針の検討をします。」「土地利用の柔軟な運用の検討をします。」「都市計画制度の運用を検討します」との記載が、各所に散見される。

この計画は20年のプランであることから、「検討します」ではなく、「検討し、その結果を踏まえて必要な措置を講じます」というのが、正しい記載のあり方なのではと思う。

というのも、「検討します」であれば、20年後も、「検討した結果、うまくまとまりませんでした」、「検討しました」という結果になってしまうので、この20年という時間軸を考えれば、「検討した結果、必要な措置をしっかりと講じます」とを記載するのが妥当であ

り、この表現の使い方を見直し、改善いただきたい。その点いかがかというところを最後質問させていただく。

(河合主幹)

都市計画マスタープランの策定において、20年先の未来を見据えて取り組んでいるところである。

実務に直面している立場としては、実際に事業がある程度見えていて、はっきりとした記載ができるものと、構想段階のためどうしても「検討」という表現にとどまってしまふもののがあり、同じマスタープランの中でも事業の熟度によって位置付けの仕方が変わってくるなというのが、個人的な認識である。

新習志野駅の活性化プロジェクトについては、市内全庁的に進めているプロジェクト自体が、数年かかるという見込みである一方、都市計画マスタープランについては今年の秋には、パブリックコメントを実施したいと考えており、プロジェクトの完了後に、マスタープランを策定するわけにはいかないのが現状である。語尾の表現については、「検討します」で統一されているが、文言整理をしていく中で、内容に応じて語尾を変えていけるのかどうかという視点は持っているので、今後しっかりと、検討していく。

(大宮委員)

例えば、ホテルやマンションを誘致しますといった、具体的な内容まで記載できないことは承知している。

ただ、「検討します」という表現だと、20年後に「検討はしたが、検討した結果、検討で終わりました」という結果になりかねないので、「検討し、必要な措置については、実行して参ります」という記載であれば、具体的な内容はまだ記載されていないので、そこをどこまで踏み込むのかというのは、このプランの意思決定権者である、市長ともしっかり検討いただき、20年という時間軸を踏まえた上で、ふわっとした語尾に終わらない、覚悟を持った記載をお願いする。

(山岸会長)

他、ご質問、ご意見などあるか。

(布施委員)

意見として3つほど申し上げる

1点目は、都市計画マスタープランは非常に重要な計画であるが、大事なことはそこに暮らす市民の安全・安心、移動の確保、生活のしやすさという部分を焦点にして取り組んでいくことが大事であると思う。

そのために、市民の意見をどれだけ反映していくのかかが重要であり、今後策定

していく上で、1つの焦点として捉えていただきたい。

例えば、東習志野方面では、マラソン道路は長らくダスト舗装のままになっているが、ユトリシアといった新しく来た地域住民の方からすると、舗装化して欲しいなどの意見がある。昨日、一昨日、船橋市の方からもマラソン道路の要望書が提出されたと思うが、地域の方たちが、特に東習志野方面、ユトリシア方面の住民からのマラソン道路改善の意見をどう反映していくのか、市民の意見を聞いてどう反映していくのかが必要だと思う。

2点目は、大久保駅周辺の踏切の部分について、狭くて大学生も通り、車と人との交差が非常に危ない状況が長年指摘されている。すぐに解決できる問題ではないと思うが、市民の声に耳を傾け、前向きに取り組んでいただきたいと思う。

3点目は、公共交通に関して、習志野市は鉄道が7駅あり、JR津田沼駅中心にバス路線も運行されていて、他市と比較すると、公共交通環境は恵まれていると思う。ただ、花咲2丁目や谷津3丁目等、公共交通空白区域もあるので、バス運転手の不足等の問題もあるが、20年のプランで見たとき、公共交通の改善についてどう取り組んでいくのか、記載いただきたいと思う。

(河合主幹)

3点のご意見をいただいた中で、特に2点目のご意見が、個人的にはすごく重要なというか大変だと思った。私も市役所に入庁し、長らく道路部局に携わっており、大久保駅直近西側の踏切やトヨタレンタリース前の東側の踏切といった問題に直面していた立場であった。

大久保駅周辺の地域別の方針のところ、10年前はプラッツ習志野について深く言及していなかったが、今回は生涯学習拠点としての位置付けをしている。

そうした中で、北側のゆうロードと南側のプラッツ習志野の連携強化を、大久保駅周辺のまちづくりの目玉にしたかどうかという考えがある一方で、踏切の問題があるので、すごく悩ましい部分がある。ただ、まちづくりのビジョンとしては、駅を中心にそういった取り組みに挑んでいくことが大事だと思っている。

踏切の安全対策など、バリアフリー化で一部着手しているところもあり、できることを模索していくようなところかなと感じている。

(山岸会長)

他ご意見、ご質問などいかがか。

(磯野委員)

意見、コメント3点と確認が1点ございます。

1点目は、1-25、1-26ページの地域拠点についてである。

今回、地域拠点を都市サービス型と生活サービス型の2つのタイプに分けたことは、内容として非常に納得がいくものにはなっているが、書き方について確認したい。最初の1行目で2つの拠点の概要が記載された後、都市サービス型の説明に入る。生活サービス型については1-26ページに改めて詳細な定義が書かれている一方で、都市サービス型については詳細な定義の説明がない中で進んでいるため、生活サービス型と同様に丁寧な定義の説明を加えるか、最後に各用語のページで補足説明をする方がより、伝わりやすいと思った。

あえてその直後に、定義の概要が書いてあるので、それで十分との判断であればこのままでよいと思うが、書き方が生活サービスと都市サービスで異なっていたので気になったためコメントとして申し上げる。

2点目は、2-32ページの景観に関するページについてである。

現状と課題の丸ポツ2つ目に、「多くの住宅地では、建物が高密度化しオープンスペースが十分ではありません」との記載があるが、これに対し、次の2-33ページの整備の方針を見ると、オープンスペースが不足しているという課題に対応する方針が見えにくくなっている。課題が残ったままになっていないか、各課題と方針の整合・相対し方を、ご確認をいただきたい。

具体的には、大規模開発や市街地開発事業等に伴いながら、そういったオープンスペースの確保を民間事業者にも働きかけるといった内容になるかと思うが、全体的に課題が残りっ放しにならないよう確認いただきたい。

最後に3-19ページの各地域エリアの話について2点申し上げる。

1点目は、先ほどの諮問事項における整開保の中で、習志野市の課題として市街化調整区域のスプロールの課題が挙げられていたが、個人的には藤崎・鷺沼台エリアを想像している。しかし、そのスプロールに対しての課題について記載がないので、整開保との整合をとるために、どちらかの地域エリアに課題として記載してもよいのではないかと思う。

2点目は、鷺沼小学校について、新旧両方に記載が残っているが、これはあえてだろうか。旧調整区域の区画整理事業の方に移転がすでに決定されていることから、現在の方は削除した方が混乱を招かないかなと思う。

以上4点である。

(河合主幹)

最後の小学校の件については、確かに2つあることはおかしいので、考え方を整理して、修正したいと思う。

(山岸会長)

先ほどの課題と、内容の関係もちゃんとしていただけるといいかなと思う。

(河合主幹)

それらを含めてまだ精査できてないところが多いので、課題と方針がミスマッチにならないよう、修正のときに心がけて取り組んでいく。

(山岸会長)

他、いかがか。

(石黒委員)

文章の表現の件で、気になった点を申し上げる。

1点目は、3-35の上から3行目「10年後の習志野市の…」とあり、右側に「高齢者や障害者が安心して暮らせる」と記載されている。この障害者の「碍」の字は当用漢字ではない。上のグラフではひらがなになっているため、同じ表現にした方がよいのではないか。

また、障害の「害」の字というのは、障がい者に対する表現としては好ましくないという考え方があることから、「害」の字を使わない方表記とすべきである。

2点目は、3-37ページの凡例に区画整理事業区域が青線に薄いブルーで示されているが、これは図中のDに該当するのであれば、ここは区画整理区域ではないと思われる。あるいは、国道14号であれば、合っているのかもしれないが。

3点目は、同ページのDのところの文字に「集合住宅の将来の更新に備える検討が課題」との記載がある。

中層の住宅団地なので、永い将来は建て替えが想定できることから、「建て替え」という表現を入れるかについても検討いただきたい。

(河合主幹)

1点目の障害者の表現については、精査が不十分であり申し訳ない。

習志野市では、基本的に「障がいのある人」という表現で統一していることから、都市計画マスタープラン全体においても「障がいのある人」という表現で統一したいと考えている。

2点目の3-37ページ図面のDの区画整理となっているところは単純なミスと思われるので、次回に向けて修正したい。

3点目の埋め立て地域の集合住宅については、新習志野駅勢圏に関する各種検討がある中で、集合住宅のあり方も、重要な検討要素と認識している。

埋め立て地域の集合住宅については比較的容積率が低い建物になっているので、そこら辺の検証も必要と考えている。先ほどの検討という話にも繋がるが、この20年の中で、建て替えという表現まで踏み込むのかどうかについては引き続き検討していきたいと思っている。

(齋藤次長)

全体的な表現は、もう一度確認させていただく。

(山岸会長)

他にご質問、ご意見などあるか。

他にご意見がないので、以上で報告事項(1)習志野市都市計画マスタープラン改訂案について終了する。

続いて、報告事項(2)習志野市企業局の建て替えについて、事務局からご説明をお願いします。

報告事項(2)「習志野市企業局の建て替えについて」
(小口主幹(企業局公営企画課)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、ご意見ご質問を伺う。いかがか。

(石黒委員)

老朽化に伴う建て替えの必要性和市域の中心に位置するこの地理的な意味については理解した。

その上で1点ご質問する。

事務所や倉庫はこの3つの選択肢の中で、特別用途地区に指定した方がよいという考え方だと理解したが、改めて見ると、ガスホルダーがある。

ガスホルダーは建築基準法では、ガスなどの危険物の貯蔵の施設なわけだが、基本的にはこの第一種中高層住居地域では建てられないものと認識しているが、どういうふうに法的に整理されているのか伺いたい。

(山岸会長)

現行でどうなっているかというようなことか。

現在含めてどのように考えられているかということ。

(小口主幹)

ガスホルダーについては、ガス工作物として認識しており、ガス工作物であれば立地可能と認識していたが、今一度確認し、改めて回答させていただきたい。

(石黒委員)

既に施設ができている以上、今更それを否定することはできない。それをどのよう

に整理するのが気になったところである。

航空写真や現地を見ても周辺には住宅が分布しており、万が一、事故が起こると危険な施設だと思うので、どうするのか、改めて今回見て気がついたので、その解釈について十分に整理をお願いしたい。

(小口主幹)

承知した。

(山岸会長)

入沢委員。

(入沢委員)

特別用途地区を進めていくということであるが、その中で解決すべき課題や今後整備が必要なことなど、もう少し詳しく説明いただきたい。

(小口主幹)

特別用途地区に関して、今回この第一種中高層住居専用地域で建てられない建物であるが、現在、企業局として、ガス、水道、下水道運営しており、そういった施設は、現行の第一種中高層住居専用地域に至る以前に建築されている建物がほとんどである。

今後については、先ほど説明したとおり、現地での建て替えを目指しているところであるが、その際の最大の課題となっているのは、今後の整備計画を、改めて国に説明し、緩和する際には、大臣の承認を得る必要があることから、国との協議を並行して進めていかなければならない点が挙げられる。

(河合主幹)

特別用途地区の都市計画指定における課題について補足させていただく。

今回、第一種中高層住居専用地域において本来建てられない建物を建てられるようにするため、緩和をしなければ、企業局舎が更新できない状況にある。

具体的には、8ページにある、企業局舎、いわゆる大きい事務所の建築、また、一定規模以上のポンプ、6立米以上の設置について緩和を行うものである。

都市計画的上、建てられない建物を緩和して建てられるようにする、置けないようなポンプを置けるようにするという緩和を行う一方で、その緩和によって影響が生じるかを整理することが非常に重要という課題となる。国との協議においても、例えば事務所を建てた際の周辺への日影の影響や、ポンプを設置した際の振動騒音による、周辺への影響といった点について協議をしておるので、こうした緩和に伴う規制面の

課題をしっかりとクリアし、周辺環境に影響がないようにすることが最大の課題と認識している。

あわせて、今後は建築基準法の方でも条例等を定めていくので、その際にまたご説明できればと考えている。

(入沢委員)

習志野市新清掃工場の計画において、長時間かけて環境アセスを実施したが、今回の取り組みのそれに近いイメージだろうか。建築による景観への影響、先ほど説明のあった騒音や安全性といった周辺への影響について、1つ1つ解決することができれば、手順が進んでいくという理解でいいか。

(小口主幹)

新清掃工場のような環境アセスという形ではないが、現存する施設の状況を確認しながら、建て替え後もこの地域における規制値内に収まっているかどうかの確認も行っている。また、日陰の影響についても、今後施設を更新して配置をし直した際に、北側の住宅地にどの程度影響が出るかどうか、改めて検証する予定で、これらの結果をもとに国等と協議、調整しながら、実際、建てられない用途を緩和して建てられるようにする形で、整理していきたいと考えている。周辺住民に対しては、今と変わらないような形で確認しながら、更新を進めていきたいと思っている。

(山岸会長)

私の理解では、現状の施設は、建築基準法の48条のただし書きで、できていると。

なので、この後施設更新をする際にもただし書きによる審議をする必要があるところ、今後連続して更新を行う必要となることから、一体的整理しなおす必要があるというのが習志野市の考えで、それをやるために、用途地域の変更か、特別用途地域の指定かという選択肢があり、特別用途地域で検討することが適切ではないかというのが、ご提案と理解した。

そのためには、将来的にどのようにしていけばいいかということを包括的に検討しながら、どのような形で緩和し、またどのような形で規制するかを考えていきたいということを説明されたと理解しているがこの考え方でよろしいですか。

(小口主幹)

おっしゃるとおり。

(山岸会長)

今後、具体的な内容や進め方については、また改めて出てくるだろうと、その時に

は住民の皆さんに対する説明なども含めていろいろ出てくるものと理解した。

他、ご質問、ご意見などあるか。

(磯野委員)

質問というより参考までお伺いしたい。お話を聞いていると特別用途地域の指定が最も適切であると想定できるが、参考までに用途地域変更する場合、今の一中高からどこまで変更する必要があるのか。

事務所だけを見ると、第一種住居地域だが、より緩やかな工業系まで変更しなければならないのか。

(森川課長)

事務所については、第二種住居地域が必要で、市役所も同様に第二種住居地域の用途地域を指定しているところである。

今回の建替えにあたっては、その他の施設としてポンプ等の設置もあるため、用途地域の変更だけでは全部を網羅できない状況である。

その中で、建築基準法のただし書きの適用という選択肢もあるが、きちんと地域特性を理解しながら、特別用途地区の設定をして、未来永劫そこで営業していくための整理をしようという動きになっている。

(磯野委員)

用途地域の変更という選択肢もあろうかと思ったが、工業系の用途地域にまでなると周辺への影響が大きく、一体的に考えると習志野市全体への波及効果もかなり大きい。特別用途地域いわゆる用途地域の現行のルールにプラスアルファつけられたルールだと思うが、それでかつ、特にエリアとして考えるというよりはこの1敷地に対してどうかというところを考えるのであれば、特別用途地区の方が、他の方法と比べると、根本的な解決にはなりつつ周辺への影響も最低限に抑えられる方法ではないかと聞いて思った。その判断するために用途地域の想定をお伺いした次第である。

(山岸会長)

他、ご意見ご質問よろしいか。

他にご意見ないようなので以上で日程第5「報告事項」を終了する。

【日程第6】その他

(山岸会長)

最後に日程第6「その他」として事務局から連絡等があればお願いします。

その他(事務連絡等)

(森川課長(都市計画課)及び河合主幹(都市計画課)より説明)

(山岸会長)

今の件について何か気になることはあるか。

ないようなので、以上で「その他」を終わりにする。

これをもって、令和8年度第2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)