

令和5年度第1回習志野市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和5年7月26日(水)午前10時00分～午前11時43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 教授 廣田 直行

【副会長】 習志野市議会議員 荒木 和幸

【委 員】 千葉工業大学創造工学部 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

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 木村 孝

公募委員 葛谷 弘美

公募委員 森嶋 準一

【市 長】 習志野市長 宮本 泰介

【事務局】 都市環境部 部長 神崎 勇

都市計画課 課長 小松 暢之

都市計画課 主幹 大和久 恭広

都市計画課都市計画係 係長 藤井 健生

都市計画課計画指導係 副主査 梅田 麻衣子

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】 都市環境部 技監 川合 秀和

都市再生整備室 室長 森野 繁

公園緑地課 課長 川野 祐二

区画整理課 課長 齋藤 義之

区画整理課 主幹 石井 義弘

都市再生課 課長 多田 弘一

都市再生課計画係 係長 星川 瞬

都市再生課事業係 係長 河合 博和

4 議題

- (1) 副会長の選出
- (2) 会議の公開
- (3) 会議録の作成等
- (4) 会議録署名委員の指名
- (5) 諮問
- (6) 審議

諮問事項

諮問第1号議案 習志野市立地適正化計画の策定

- (7) 報告
 - ① 茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについて
 - ② 生産緑地地区の変更について
 - 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
 - ④ 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
- (8) その他(事務連絡等)

5 会議資料

- (1) 会議次第
- (2) 諮問書綴り
- (3) 【資料 1】茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについて
- (4) 【資料 1-2】習志野都市計画地区計画の決定(茜浜1丁目地区地区計画)(案)
- (5) 【資料 2】生産緑地地区の変更について
- (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 4】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

6 議事内容

(廣田会長)

ただ今より令和5年度第1回習志野市都市計画審議会を開会する。

ただいまの出席委員は11名である。後ほど、宍倉委員が到着する予定である。よって本会議は成立とする。

会議次第に沿って進める。事務局から資料の説明後委員の皆様から意見をいただく形で進める。

日程第1、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、会長が指名するものとなっている。よって私より指名する。

副会長は荒木和幸委員にお願いしたいがよろしいか。

(荒木委員)

はい。

(廣田会長)

荒木和幸委員、一言挨拶をお願いしたい。

(荒木委員)

前任期もそうであったが、今任期は特に習志野市にとって重要なことが審議されるのではないかと考えているので、廣田会長をしっかりとサポートして、副会長を務めさせていただきたい。ご協力よろしくをお願いしたい。

(廣田会長)

では荒木委員、席の移動をお願いする。

[荒木副会長 副会長席へ移動]

(廣田会長)

ただいま宍倉委員が到着したので、以後12名によって審議を再開する。

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こととさせていただきたいがよろしいか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

それではそのように取り計らわせていただく。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配布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るのでご承知おきいただきたい。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3、会議録の作成等についてお諮りする。

会議録については、これまでどお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、市のホームページおよ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ないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

異議がないようなので、そのように取り計らうことにさせていただきます。

続いて、日程第4、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の方から指名したいと思うが異議はないか。

(一同)

異議なし。

(廣田会長)

それでは名簿順で、磯野綾委員と櫻井茂雄委員を指名する。

続いて日程第5、市長から本審議会への諮問である。進行は事務局にお願いする。

(小松課長)

それでは令和5年度諮問第1号について、市長より会長へ諮問書を手交する。

(宮本市長)

諮問。習志野市都市計画審議会会長、廣田直行様。都市再生特別措置法第81条第22項の規定により、習志野市立地適正化計画の策定について貴審議会の意見を求める。内容は、習志野市立地適正化計画の策定である。都計第167号、令和5年7月26日、習志野市長宮本泰介。

(小松課長)

会長へ進行をお戻しする。

(廣田会長)

ただいま市長より諮問された本件につきまして、責任を持って審議し、答申させていただきます。

ここで本日は令和5年度第1回の習志野市都市計画審議会の開催ということで市長から挨拶したい旨の願いがあったのでこれを許可する。

[宮本市長より挨拶]

(廣田会長)

市長はこの後、所用により退席される。

[宮本市長 退席]

(廣田会長)

日程第6、審議事項に移らせていただく。

諮問第1号議案、習志野市立地適正化計画の策定について事務局から説明願う。

諮問第1号議案「習志野市立地適正化計画の策定」

(小松課長及び藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

それでは皆様の方からご質問、意見等いただきたいと思うがいかがか。

(入沢委員)

何点か質問させていただく。

まず、説明の冒頭に、近隣市の意見を聴取したという説明があったように聞こえたが、どのような意見が寄せられたのか、計画変更にどういったことを盛り込んだのか伺う。

2点目が1ページ目のはじめにというところで、立地適正化計画の概要の解説がある。この中で、コンパクトシティ化による効果というところがあり、行政コストの削減、インフラの維持管理の合理化とあるが、この考え方がこの計画では具体的にどのように盛り込まれたのか。

3点目で、67ページの、誘導施設の設置について伺いたい。地域交流センターを誘導設置するということになっているが、具体的話は今後の報告事項にあるので計画上という観点で伺いたい。76ページで区域設置の考え方で、鷺沼地区についてあるが、こちらは人口急増する地域ということになるので、地域交流センターにあたるかはわからないが、市の公民館やコミュニティセンターが必要になってくる地域ではないかと思うが、計画上どのようにお考えなのか伺う。

4点目は、この計画の位置付けである。4ページのところに立地適正化計画と整合連携を図るものとして、分野計画が書かれているが、公共建築物再生計画というものが含まれている。習志野市はこの公共建築物再生計画に基づいて公共施設の統合・廃止を進めてきた。その根本的な考えは総量圧縮である。施設を廃止した場合その跡地を売却或いは貸し付けて財源化するということを進めてきている。今後の施設の誘導という点で、この考え方を今後も維持していくのか、どのように考えているのか伺う。

最後になるが、この立地適正化計画が習志野市で本当に必要なものなのかどうかという点で疑問を持っている。以前、平成29年の段階で、習志野市は立地適正化計画の策定に取り組む必要性は低いと判断していると答弁している。その後、検討する、注視すると言っていたが、その理由として、現在でも習志野市は、県内で4番目に小さいまちで人口密度が高く、交通アクセスも高く、このような特徴があるので策定の必要が低い。そのように言ってきたわけだが、なぜこの考え方が変わったのか伺いたい。

以上5点である。

(藤井係長)

入沢委員からの5点の質問についてお答えする。

まず1つ目のパブリックコメントに合わせて実施した近隣市への意見照会の結果である。習志野市立地適正化計画を策定するうえで、隣接している千葉市、船橋市、八千代市との連携とは欠かせないものと考えている。そのため、この3市に対し意見照会を実施した。

いただいた意見と、それを計画の中にどのように反映させたのかだが、千葉市からは、幕張新都心地区のあり方や、鷺沼地区の今後のまちづくりについてのあり方を中心に意見をいただいた。立地適正化計画の中で具体的な反映をしていくというものではなく、今後の立地適正化計画を含めたまちづくりの取り組みの中で引き続き検討を進めていくという考えから、計画の修正は行っていない。船橋市からは、都市の骨格構造についての意見で、習志野市の立地適正化計画の都市の骨格構造図は都市マスタープランに基づいて位置付けをしていたので、都市マスタープランと同じ東京第二湾岸道路という記載があった。この取り組みについては、新たな湾岸道路として、新たな道路の検討を進めていくという方針に変わっているので、その旨表現を修正した。また、八千代市からは特に意見はいただいている。

次に2点目のコンパクトシティ化による効果の中での行政コストの削減に関して、習志野市立地適正化計画の中で、具体的にどのような効果があるのかという質問だが、こちらに記載してあるコンパクトシティ化による効果は習志野市に特化したものではなく、国が提唱している立地適正化計画の全般的な概念を示したものになる。したがって、習志野市の立地適正化計画の中で行政コストの削減に対して具体的に施策を盛り込んだり、取り組みを進めているものではない。一般的な概念を示したものとなる。

3点目の生活拠点と位置付けている鷺沼地区で、コミュニティセンターや公民館を含む地域交流センターを誘導施設として位置付けていないことについての考え方が、本市の立地適正化計画の中で、誘導施設として位置付けているコミュニティセンターや公民館は、第2次公共建築物再生計画の中で建て替えの位置付けがあるものに限定している。鷺沼地区のまちづくりが進む中で、コミュニティセンターや公民館、地域の住民の方々が交流する施設が必要になってくる可能性はあるが、そこは立地適正化計画の中で誘導施設として位置づけるのではなく、今後のまちづくりの中で検討を進めていく事項と考えている。

4点目、公共建築物再生計画との関係性、公共建築物再生計画の中で位置付けている取り組みについて、立地適正化計画でも踏襲していくのかということだが、この立地適正化計画と公共建築物再生計画は位置付けとしては同位の計画となり、それぞれ内容の整合性を図っている。今後習志野市が人口減少社会を迎えるにあたり、効率的にコンパクトな施設の集約、エリアの集約を進めていくという考え方に基づいた計画となるため、公共建築物再生計画の内容を踏襲した形で作成を進めている。

最後に5点目として、以前はこの立地適正化計画の必要性が低いという方針だったのではないかということだが、仰るとおり以前は計画策定の必要性は低いと判断していた。しかし、この後人口減少や少子高齢化が進むという状況や、近年激甚化する災害、湾岸地域、埋め立て地で発生が予測される高潮浸水、洪水浸水の想定、そういった災害に強いまちづくりという観点を踏まえ、習志野市として、現状の本市の強みを生かした形で、まちづくりをこの立地適正化計画の中でまとめていこうという考え方に移行して、この計画の策定を進めたところである。

(齋藤課長)

先ほど入沢委員から鷺沼地区の交流施設、公民館的な施設のお話があったので、若干補足で説明させていただく。現在準備会で作成した土地利用計画図においては特にそういった施設関係の計画はない。

ただ準備会としては、土地利用の中の医療福祉街区の中に交流施設を設けたいという話も伺っている。具体的な内容規模等は今後の協議になり、規模として集会的なものになってしまうかもしれないが、そういうものを計画していると伺っている。

(柴田委員)

必要な方針や施策がまとめられていて、すばらしい計画が出来ていると思う。そこで2点、お伺いしたい。

1点目は69ページに都市機能誘導区域の設定の図が入っているが、一般的に都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されることが多いと思う。一般的な説明資料でもそのように説明されていると思うが、今回の案を拝見すると、居住誘導区域外に都市機能誘導区域が設定されているところが何点かある。

例えば京成大久保の場合、周りがすでに居住誘導区域に設定されているのでさほど問題はないと思うが、新習志野の都市機能誘導区域の場合は、周辺が居住誘導区域になっていない。一方で都市機能誘導区域、やはり意味から考えると生活サービスが誘導されていく拠点になるので、その周辺の居住の需要はどうしても高まってしまう部分があるのではないかと思います。

そういったところで、周辺が居住誘導区域になっていないけれども、都市機能誘導区域として設定し得るといふところの説明を可能であれば一言いただけるとありがたい。

2点目。4ページの位置付けのところの図で、分野別計画のところには緑の基本計画が挙げられている。緑の基本計画については習志野市でも改定され、緑の総量の目標なども掲げられていると思うが、そういったところと、今回の立地適正化計画との整合がどの程度図られているかについて言及が無かったように思う。特に緑の基本計画は、今年も凄く暑い夏であるが、ヒートアイランド緩和や、様々な都市内緑地の機能があり、防災の観点からも重要な点になると思っている。可能であれば計画の中でその整合性に言及していただけるとありがたいと思う。

(藤井係長)

柴田委員よりご質問いただいた内容について説明する。

1点目の新習志野駅周辺で居住誘導区域外に都市機能誘導区域を設定しているという考え方についてだが、仰るとおり都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域内に設定するものとなっている。

新習志野駅については、新習志野駅の北側の秋津、香澄地区、さらにその北側の袖ヶ浦地区にお住まいの方が、新習志野駅南口にあるショッピングセンターや駅前広場を利用するという考え方により、都市機能誘導区域として設定している。

2点目の緑の基本計画との関連性、記載している内容だが、具体的な緑の量的なもの、質的なものについての記載はないが、緑の基本計画に基づいた考え方の中で、例えば公園緑地の改修の整備の話や、ハミングロードの話、新しく鷺沼地区にできる公園の話というところをこの立地適正化計画の中に盛り込んでいる。

(廣田会長)

入沢委員が先ほど質問された4つ目の再編計画との整合性が表れていると思う。習志野市の特徴になっていると思う。

(櫻井委員)

質問ではないが、今回の立地適正化計画は、所謂習志野市の都市マスタープランと同様に重要な位置付けであると改めて認識した。その中で、53ページに、将来の習志野のまちづくりの目標ということで、支え合い、活気溢れる健康な都市と、安全、安心快適な都市、そして育み、学び、認め合う心豊かな都市ということに向けて施策を実行して、行っていただきたいと思うが、その中で習志野市が年齢の緩やかな減少傾向に入りつつあると。その中で、生産年齢人口という、所謂15歳から65歳の方々も当然減ってくると。そうすると、習志野の財政の歳入面が少なからず影響出てくるのかと思われる。

5年ごとにこの立地適正化計画の見直しというのが書かれているので、その辺十分鋭意努力して、実現に向けて進めていただきたいと願っている。

(廣田会長)

ご意見としてお伺いする。

(磯野委員)

全体的な施策の根本ではなく表現の確認をさせていただきたい。

1点、36ページの津波浸水区域の話だが、59ページに津波避難ビルの言及がされているが、こちらの現状図にはその記載がなかったが津波避難ビルの情報は載せなくてもよいのかという点が1点。

2点目が70ページから76ページの凡例の部分になるが、その前のページで誘導施設の話が出ているが、誘導施設等と分けた方がよりわかりやすくなるのではない

か。何が誘導施設に該当して何が生活サービス施設に該当するのかというところがわかると、より主旨がわかりやすいのではないかとということと、名称が67ページの分類と違った表記になっているので、揃えた方がよりわかりやすいのではないかと思う。

(藤井係長)

避難ビルの考え方については、ご指摘の36ページの図の後の39ページで、もう少し細かく分析をしているページがあり、その中に津波避難ビルの凡例を記載している。そのためそちらを参照いただきたい。

また70ページ以降の都市機能誘導区域の図の凡例の話だが、委員ご指摘のとおりとは思いますが、この凡例を誘導施設と変えている理由としては現状の都市機能誘導区域の中に分析の結果、こういう施設が立地しているという現状の施設の立地状況を表現していることから、このような凡例の表記としている。

(廣田会長)

訂正できるところはできるだけ皆さんが見やすいように鋭意努力していただきたい。

(荒木副会長)

1つだけ気になったのが、高潮の避難だが、私がずっと取り組んできているのは多分皆さんご存知だと思うが、高潮の避難先として鷺沼の公園が防災公園として指定されるのは非常に素晴らしいことだと思っている。

ただ一方で、谷津、袖ヶ浦、秋津、香澄の地域の人たちが、この1カ所だけで大丈夫なのかと思うところがある。解釈の違いかもしれないが、市役所等もこの高潮や洪水、内水氾濫に対する対策としてとられるのか。それともここ1カ所で行くのか。もし違うのであれば、もう少しわかりやすく書いたほうがいいと思う。

(藤井係長)

今、荒木副会長からいただいた質問についてだが、鷺沼地区に設ける近隣公園が袖ヶ浦地区の方だけのものというわけではなく、鷺沼地区の方も含めて広く市民の方が利用できる防災拠点としての整備になってくると思う。

谷津地区やその他の袖ヶ浦1丁目地区、要は鷺沼地区から遠い方々についても、鷺沼の近隣公園を利用することも可能であるし、最も近いところ、例えば奏の杜の公園であったり、市役所に避難してきたり、そういった選択肢もあるので、埋め立て地全域を鷺沼地区で賄おうと考えているものではない。

(荒木副会長)

最後に要望する。先ほども伝えたが、そうであればその辺もわかりやすく書けば良いと思う。ここで全部対応するようにも取られかねないので。

(廣田会長)

訂正可能な範囲で対応をお願いしたい。

(小松課長)

59ページに少し書かれているので、ご覧いただきたい。

袖ヶ浦、秋津、香澄地区、こちらに関しては湾岸部分から内陸部分に避難する避難路がないということで、今回土地区画整理事業の中で都市計画道路3・4・24号線を避難路として防災公園にアクセスするような形になっている。

また同じく市役所も防災拠点となっている。こちらに関してはすでに出来上がっている都市計画道路3・3・3号線を活用した形の避難路。また、船橋寄りには都市計画道路3・3・2号線が整備されているので、湾岸部分から内陸部分へ避難誘導を図っていると考えている。

(荒木副会長)

要するに、この59ページだけ見たら、結局みんなここに行くと思えられかねないので、その辺りの気をつけて欲しい。今聞いて安心したが、他のところも避難路で考えておそらくそういった計画が作られるのだろうと感じた。この図だけ見ると、赤線で囲まれた人たちはみんなこの青線のところへ行くと見えてしまうので、その辺り気をつけていただければと思う。

(廣田会長)

できる限り対応していただければと思う。

その他如何か。議論は尽くし足りないかもしれないが、お諮りしてよいか。

それでは、何力所か訂正していただきたい部分も出てきているが、その中で諮問第1号習志野市立地適正化計画の策定につきまして、案のとおりお認めいただくこととして決定したいと思うが、異議はないか。

(入沢委員)

先ほど意見を述べさせていただいたので賛成はできないので、そのような採決方法をとっていただければと思う。

(廣田会長)

私が聞く限り、近隣市の意見それからインフラの合理化、それから鷺沼の交流センター、再編計画との整合性、立地適正化計画の必要性、それらについて私自身は納得したのだが、どの辺が一番気になる部分か。

(入沢委員)

公共施設再生計画との関連がある。今後も圧縮をしていくということで、新たな施

設を作らないということがその背景にあるのではないかと思う。もともと習志野市はコンパクトシティということであったわけだが、コンパクトシティは良いが、この計画によって地域の切り捨てということが起きてしまうのではないかということの懸念をしている。

(廣田会長)

私の方から補足させていただくと、総合管理計画、再生計画というのは財務省から出された、財政のためにどのような公共施設の削減を図るかというのが主目的にあったものと認識している。それに対して、この立地適正化計画は国交省から出されたもので、多分、習志野市の場合は、その再生計画と立地適正化計画が網目状に組み立て、交通網や防災面が、公共施設再編と併せて組み立て直すために行われている作業ではないかと認識している。それぞれを補完し合っている計画になっているのではないかと私は読み取った。

総合管理計画の方は、新しいものを建てないということではなくて、建物の面積を縮減する、または財政負担を減らす方法という両輪で政策を行っており、新たに作った方が経済的にコストダウンになるというものについてはランニングコスト、イニシャルコストに含めてコストダウンになるというものについては、そのような新しいものも整備が進められるものと認識している。よって、一概に0か1かというのではなくて、それぞれ良い方を、まちにとっての良い方を、それぞれの立場で検討していくという点で、色々な都市を見ているが、習志野市の場合は非常にうまくいっているケースだと思う。もっと良くすることができると思うので皆さんの意見を反映して習志野市の都市計画に反映していただきたいと思います。

では入沢委員の提案どおり採決にさせていただきたいと思う。

諮問第1号議案、習志野市立地適正化計画の策定について、案のとおり意見のないものとして、賛成の方は挙手を願う。

[挙手多数]

挙手多数により、諮問第1号議案、習志野市立地適正化計画の策定について案のとおり決定する。

続いて、日程第7の報告事項として、茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについて、事務局説明願う。

報告事項1「茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについて」

(谷山主任技師より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ご意見ご質問等を承るが如何か。

無いようなので茜浜1丁目地区地区計画策定に向けた取り組みについて終了す

る。

続いて報告事項2、生産緑地地区の変更について説明願う。

報告事項2「生産緑地地区の変更について」

(大和久主幹より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ご質問等いただきたいと思うが如何か。

無いようなので生産緑地の変更について終了する。

続いて、報告事項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事務局説明願う。

報告事項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」

(藤井係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ご質問等いただければと思うが如何か。

何度か説明いただいている件なので、理解が深まっているところと思う。

無いようなので、鷺沼特定土地区画整理事業について終了する。

続いて報告事項4、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、事務局説明願う。

報告事項4「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」

(藤井係長、都市再生課星川係長より資料に基づいて説明)

(廣田会長)

ただ今の説明についてご質問等をいただきたいと思うがいかがか。

(宍倉委員)

高度利用地区及び高度利用型地区計画の8のところ。13ページの高度利用型地区計画のところ、その他、その必要性を市長が認めるものについて、原則、事業者の費用負担により、建築物の敷地の内外に新設する場合ということで緩和が認められているが、原則に当たるものということとはどのようなものか説明願う。

(廣田会長)

原則について説明願う。

(星川係長)

原則ということで書いているが、基本的にはその事業者の費用負担によって整備するというのが原則だが、市が負担しなければいけないもの、そういったものがある場合については、協議によって市の負担とする場合もあるということで書いている。

(廣田会長)

例を挙げるとどういうものが考えられるか。これまでのケースがあればお示しいただきたい。駐輪場など。

(多田課長)

この高度利用型地区計画の中で、市長が認める公共公益施設を至急整備したいという市の意向があった場合、協議によって他の建築計画等に先行して整備を行い、市が負担をするということを想定している。

(廣田会長)

非常時という認識でよろしいか。

(多田課長)

そのとおりである。

(廣田会長)

その他如何か。

無いようなので、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終了する。

最後に、日程第8その他として、事務局説明願う。

その他（事務連絡）

(小松課長より説明)

(廣田会長)

ご質問等はあるか。

無いようなので、その他を終了する。

本日の日程は以上となる。

これをもって令和5年度第1回習志野市都市計画審議会を閉会とする。

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)