

都計第837号

千葉県都市計画審議会 様

習志野都市計画区域区分の変更について（付議）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

令和5年1月16日

千葉県知事 熊谷俊人

習志野都市計画区域区分の変更（千葉県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 区域区分

「計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

区分	年次	平成22年	令和7年
	都市計画区域内人口		164.5千人
市街化区域内人口		161.6千人	165.0千人
配分する人口		—	165.0千人
保留する人口		—	—
（特定保留）		—	—
（一般保留）		—	※ —

※一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

【参考】

広域都市計画圏の人口フレーム

(1) 広域都市計画圏の名称

千葉広域都市計画圏

(2) 広域都市計画圏に係る人口フレーム

	都市計画区域内人口		市街化区域内人口					
	平成22年	令和7年	平成22年	令和7年	配分する人口	保留人口フレーム		
						特定保留	一般保留	
千葉広域都市計画圏	千人 5,223.5	※千人 5,284.00	千人 4,709.9	※千人 4,777.0	千人 4,755.0	※千人 22.0	千人 -	千人 22.0
野田都市計画区域	155.5	151.0	116.8	113.0	113.0	-	-	-
流山都市計画区域	164.0	176.0	152.1	164.0	164.0	-	-	-
柏都市計画区域	404.0	411.0	381.8	389.0	389.0	-	-	-
我孫子都市計画区域	134.0	123.0	124.5	115.0	115.0	-	-	-
松戸都市計画区域	484.5	481.0	463.5	460.0	460.0	-	-	-
市川都市計画区域	473.9	472.0	455.2	454.0	454.0	-	-	-
鎌ヶ谷都市計画区域	107.9	109.0	99.0	100.0	100.0	-	-	-
船橋都市計画区域	609.0	626.0	571.1	588.0	588.0	-	-	-
八千代都市計画区域	189.8	205.0	177.5	192.0	192.0	-	-	-
浦安都市計画区域	164.9	166.0	164.9	166.0	166.0	-	-	-
習志野都市計画区域	164.5	168.0	161.6	165.0	165.0	-	-	-
印西都市計画区域	148.5	158.0	114.2	122.0	122.0	-	-	-
成田都市計画区域	183.1	178.0	130.9	129.0	129.0	-	-	-
佐倉都市計画区域	193.4	189.0	168.5	165.0	165.0	-	-	-
千葉都市計画区域	961.7	965.0	897.9	901.0	901.0	-	-	-
四街道都市計画区域	86.7	86.0	80.2	80.0	80.0	-	-	-
市原都市計画区域	272.2	270.0	203.9	202.0	202.0	-	-	-
大網白里都市計画区域	50.1	50.0	25.3	26.0	26.0	-	-	-
袖ヶ浦都市計画区域	60.4	62.0	39.9	41.0	41.0	-	-	-
木更津都市計画区域	129.3	136.0	104.8	111.0	111.0	-	-	-
君津都市計画区域	64.2	62.0	58.3	57.0	57.0	-	-	-
富津都市計画区域	21.9	18.0	18.0	15.0	15.0	-	-	-

(注) ※欄については、一般保留人口を含む。

区域区分の変更理由書

変更理由

鷺沼地区(約 43.1ha)については、習志野市の中央部東側、千葉市との市境に位置し、幕張本郷駅から約 1km と徒歩圏内であり、生活利便性の高い地域である。

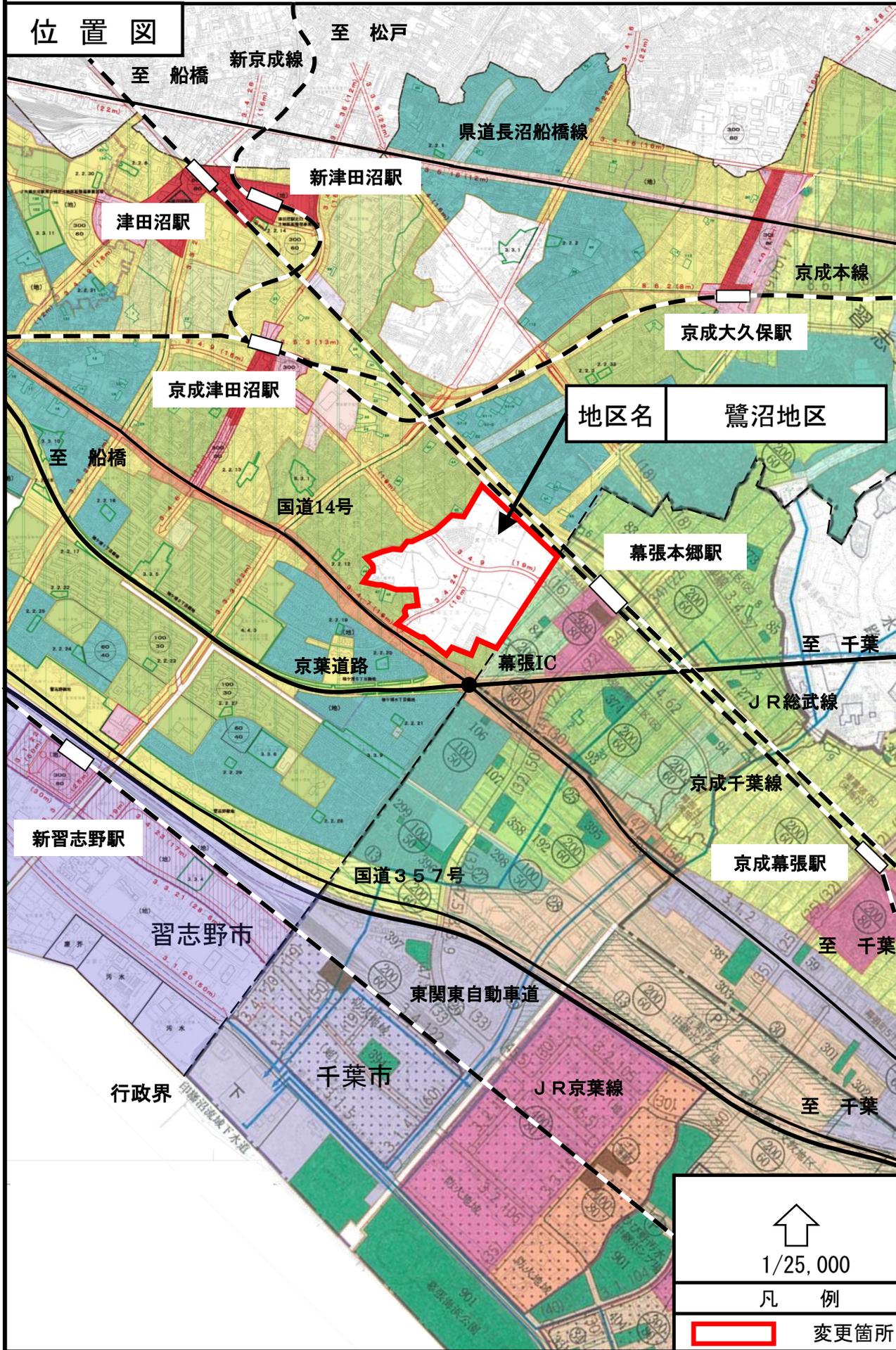
習志野都市計画区域マスタープランにおいて「市街化区域に囲まれた地区等については、地権者や営農者とともに地区の将来のあるべき姿を検討した上で、住宅地を基本として計画的かつ秩序ある土地利用を図ることとする。なお、千葉県全体で令和 7 年の人口フレームの一部が保留されている。については計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲のなかで、農林業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。」と位置付けされている。

また、習志野市では、住宅地等を含む駅周辺の拠点と都市計画道路の整備によるコンパクトプラスネットワークのまちづくりを推進するとともに、都市計画マスタープランにおいて、計画的な土地利用の促進として、「鷺沼地区の市街化調整区域については、農地をまちの構成要素としてとらえるなかで、それぞれの地域の特性や周辺環境等に留意した計画的かつ秩序ある土地利用を図ることができるよう、地権者や営農者とともに将来のあるべき姿を検討する」と位置付けている。このため、習志野市は地権者等と検討を進めた結果、駅徒歩圏である当該地区については、市街化区域に編入し増加する人口の受け皿となる新しいまちづくりを進めていくことと併せて、災害に対応する防災拠点の整備や老朽化が進む小学校の用地の確保を図っていくこととしたものである。

今回、当該地区において、令和元年 8 月に土地区画整理組合設立準備会が発足し、令和 3 年 10 月には業務代行予定者が決定されるなど、組合施行による土地区画整理事業の実施が確実となったことから、区域区分を変更し市街化区域に編入するものである。

習志野都市計画区域区分の変更について(千葉県決定)

位置図



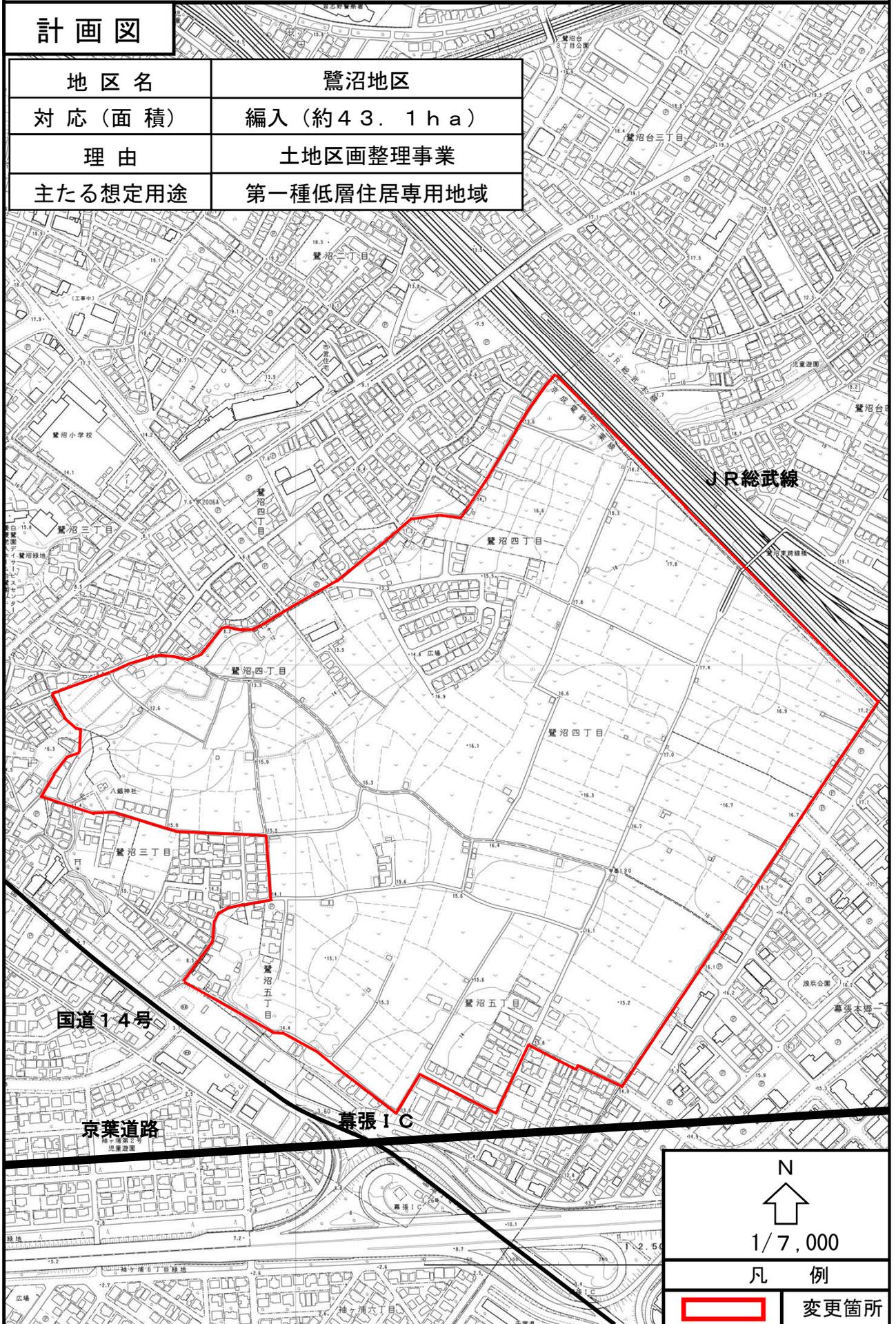
地区名 鷺沼地区

↑
1/25,000
凡例
[Red Outline] 変更箇所

習志野都市計画区域区分の変更について(千葉県決定)

計画図

地区名	鷺沼地区
対応(面積)	編入(約43.1ha)
理由	土地区画整理事業
主たる想定用途	第一種低層住居専用地域



意見書の要旨の提出について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定により、都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出があったので、同法第21条第2項において準用する同法第18条第2項の規定により、その要旨を貴審議会に提出します。

習志野都市計画区域区分の変更に係る意見書の要旨

1 a 氏 習志野市

- ① 習志野市の人口は 175,000 人(2022 年 8 月 1 日現在)であり、都市計画人口は 168,000 人(2025 年時点)で既に約 7000 人もオーバーしている。これは、奏の杜の巨大開発による犯罪の結果であり、本件都市計画は、これをさらに野村不動産の利益のため、7000 人もの都市をつくる極めて悪質で持続不可能な開発による重大犯罪である。
- ② 当該区域内で埋蔵文化財試掘調査が行われ、縄文土器と竪穴式住居 2 棟が出土していた。これは、吉野ヶ里遺跡もしくはそれ以上の世界遺産登録に値する歴史的遺跡の可能性があると考える。国際的重要な遺跡発掘・埋蔵文化財発見について、習志野市民及び土地区画整理組合設立準備会にも伝え、ただちに本件都市計画を破棄すること。
- ③ コロナ禍に乗じ、市民による再三の要求にも応じず、説明会を拒絶し工事を強行している違法・違憲なシールド工法による花咲・袖ヶ浦間の下水道工事を中止すると同時にその貴重な文化財を公表・報道し、43 ヘクタール全域の本格的遺跡調査に取り組むべきである。また、シールド工法による下水道工事によって遺跡を破壊している可能性が極めて高い。
- ④ 当該区域はラムサール条約登録湿地である谷津干潟から激減しているシギ・チドリ等水鳥に必要不可欠な農地である。農地を保全し、後世に残してほしいと心から願っている。農家と市民農園等耕作者とその希望者には、十分な意見聴取を行い必要な補償等を行うべきである。
- ⑤ 景観や風害の問題、防災も洪水も、消防署もない極めて危険な計画である。さらに重要な問題は、国道 14 号線以南の袖ヶ浦等、液状化の危険が極めて高い地域に住む住民のための首都直下型地震の際の災害避難等対策が全くなされていないことである。