

成田市都市計画審議会 会議概要

1 開催日時

平成28年8月24日（水） 午前10時から12時まで

2 開催場所

成田市花崎町760番地

成田市役所 行政棟6階 中会議室

3 出席者

(委員)

宗藤会長、鎌田委員、中村委員、岡野委員、諸岡委員、海保委員、秋山委員、雨宮委員、会津委員、鬼澤委員、松田委員、山岸委員、平山委員（山本委員代理）、茂手木委員、中佐藤委員

(順不同)

(事務局)

齊藤都市部長、藤崎都市計画課長、堀越都市計画課長補佐、腰川係長、飯嶋主査、鈴木主任主事

(報告第1号説明員：国家戦略特区推進課)

小竹係長

4 議題

(2) 議事

報告第1号 大学医学部附属病院地区地区計画の原案について[報告]

報告第2号 次期都市計画マスタープラン（全体計画）について[報告]

5 議事(要旨)

報告第1号「大学医学部附属病院地区地区計画の原案について」では、7月15日～7月29日まで縦覧を実施した地区計画の原案について報告を行った。

また、7月17日に開催した説明会でいただいた意見とそれに対する市の考え方について説明した。

報告第2号「次期都市計画マスタープラン（全体計画）について」では、7月に実施した基本方針案について報告するとともに、10月中に予定しているパブリックコメント案について説明した。

(質疑応答)

報告第1号 大学医学部附属病院地区地区計画の原案について〔報告〕

質問(委員)

畑ヶ田地区を核として10年、20年先のまちづくりを考えているのは分かるが、既存の病院等と比較すると過剰に施設を誘導しているのではないか。従業員のためのリフレッシュ施設を設置する必要性について伺いたい。

回答(事務局)

地区計画に記載されている内容につきましては、将来的に整備する必要がある場合に設置できるようにするもの、という考えでございます。リフレッシュ施設で建てることが決まっているものはございません。

現在、区域内の土地利用計画図を検討中でございます。今後、検討が終わり次第、土地利用計画図を公開したいと考えております。

質問(委員)

約16haという広大な土地でありながら、なぜ電線の地中化まで進めるのか。
また、畑ヶ田地区は緑豊かな土地であるが、さらに屋上緑化まで考えているのか。

回答(事務局)

病院では、ドクターヘリの運用を現在検討しております。電線がございまして、ドクターヘリの運用に支障がでるということで地中化を検討しております。

屋上の緑化につきましては、具体的な計画は定まっておりませんので、回答を差し控えさせていただきたいと思っております。

質問(委員)

リフレッシュ施設や畜舎等の建築物の用途は大学側からの要望で定めているのか。

また、実験用動物の飼育のための畜舎とあるが、世界では動物実験をやめていこうという方向にある。国際医療福祉大学は世界最先端の医療を謳っているにも関わらず、実験用の動物飼育施設を希望しているのか。

回答(事務局)

実験用動物の飼育施設の設置は、具体的に決まっておりません。必要になる可能性があるということで記載しております。

回答(事務局)

市街化調整区域の地区計画は、今回成田市で初めて策定するものでございます。策定の前提としまして、平成25年に市街化調整区域における土地利用方針及び

地区計画運用基準を策定しており、この運用基準に即して、地区計画を策定しております。具体的な施設の用途につきましては、大学側とも調整しておりますが、市といたしましても、病院や大学の誘導を目的とした全国的な地区計画の事例を参考にいたしまして、必要となる機能を想定し、原案を作成しております。

質 問（委 員）

説明会の概要を示した資料では、公津の杜駅から病院までのアクセスについての質問があり、市では道路ネットワークや公共交通の強化が必要という回答をしているが、今後市がどの程度事業費を負担していくのか。

回 答（事務局）

道路ネットワークや公共交通の必要性については、具体的に市の計画として位置づけされているものではございません。しかし、次期都市計画マスタープランの地域別構想のなかで、大学病院の設置に伴って新たな道路交通の構想を位置づけております。大学病院の建設に伴い、必要となる新たな道路交通の構想をより具体的にしたいと考えております。

質 問（委 員）

畑ヶ田地区は市街化調整区域であるが、地区計画区域の建ぺい率、容積率は決まっているのか。

回 答（事務局）

今回の地区計画は市街化調整区域になりますので、一部空港周辺地域を除きまして、建ぺい率60%、容積率200%と決められております。なお、補足となりますが、市街化調整区域には用途の指定はございません。今回地区計画については、地区計画に用途の位置づけがあるものに限り、開発を認めるという制限になっております。

質 問（委 員）

計画地は、大学に無償貸与する土地だと思うが、市も出資する一般社団法人が管理するのか。

回 答（事務局）

一般社団法人が管理し、大学が賃料を払って使用することを予定しております。

質 問（委 員）

郵便局等の権利関係は一般社団法人に帰属するのか。

回 答（事務局）

6月議会において、こちらの土地につきましては、大学に無償貸与を行いまし
て、一般社団法人への無償での転貸を認めていただいたところでございます。

大学側は無償で一般社団法人に転貸するという規定を設け、無償貸与の契約を
結びましたが、もし大学が一般社団法人の管理でない建物を建てる際には、再度
転貸の可否について、議会に諮りたいと考えております。

また、転貸先が営利目的の事業を行う際には、契約を見直すことも検討してお
ります。

質 問（委 員）

区画道路が中心を走っているが、道路等のインフラ整備はどのようになるのか。

回 答（事務局）

計画区域の中心的な道路となる区画道路は、市道川栗畑ケ田線ですので、市が
主体となり、整備を行う予定でございます。

病院はかなりの集客が見込まれる施設になりますので、現在の道路の幅員では
足りないと考えております。そのため、道路の拡幅及び直線化の工事を予定して
おりますが、附属病院の建設開始予定時期が平成29年の夏を予定しており、そ
れまでに道路の整備を完了させる必要があると考えております。

また、病院建設時に大型トレーラーが通る必要があり、現状の道路線形では大
型車両が通れない状況でございます。現在、早期に道路の整備を進めるための手
法の検討を行っております。

質 問（委 員）

整備をするにあたって、入札は市が行うのか。

回 答（事務局）

どのように工事を行うかは現在検討中でございますが、入札をする場合には、
これまでと同様の形でいたします。

質 問（委 員）

一般社団法人は営利目的の事業を行えないことは原則となっている。営利目的
の事業は社団法人以外が行うということによいのか。

回 答（事務局）

転貸の議決の件につきましては、大学の校舎、附属施設及びこれに関連する必
要な施設の用地として大学に貸し、一般社団法人に転貸したものであり、用途に
関しましては、基本的に営利目的ではございません。しかし、今後、事業を進め

るにあたって、他に営利を目的とした事業者への転貸の必要が出てきた場合に契約を見直す可能性があるということでございます。

質 問（委 員）

大学へ無償貸与したのは全体の土地だが、一般社団法人へ転貸したのは病院や研究施設の用地であるという理解でよろしいか。

回 答（事務局）

無償貸与したのは全体の土地ですが、そのうち転貸したのは病院、大学の施設、その他関連する施設として使う部分だけでございます。

質 問（委 員）

建築物の用途制限について、大学寮は入るのか。それとも、大学寮は従業員等のための居住施設の中に含まれるのか。

また、遺伝子等の操作に関わる実験施設や放射性物質を排出する恐れのあるような研究施設等については立地を制限するようなルールを検討しているのか。

回 答（事務局）

大学生のための寮は建築できません。従業員やその家族などの居住のための施設の誘導としております。

回 答（事務局）

放射線等が漏れるのではないかとのご心配ですが、MR I 等で放射線治療を行う可能性がございますが、周辺住民に影響を及ぼさないよう対策をとるものと考えております。

質 問（委 員）

従業員と学生の立場が曖昧になりがちであるのと、高度な実験になると様々な可能性があるため、具体的なルールを定める必要があると考える。

電柱の地中化についても、理由として、ドクターヘリだけではなく、景観や災害への対策ということも、地区計画の目標の中に含まれば理解が進むのではないかと。

回 答（事務局）

地区計画の用途制限につきましては、建築基準法に即した用途で定めております。策定後、運用基準を別途定める予定ですので、その中で具体的な制限について検討させていただければと考えます。

成田市では景観計画を定めておりまして、今回の計画区域は、緑の豊かな土地

かつ周辺は森林法に基づく民有林に指定されている区域でございます。緑に囲まれた良好な病院環境を、地区計画の目標としておりますので、景観的配慮についても地区計画の中に盛り込んでいきたいと考えております。

報告第2号 次期都市計画マスタープラン（全体計画）について〔報告〕

意見（委員）

地区計画やインターチェンジを作るという記載があるが、農振地域にかかる場合、農振法、農地法との調整がでてくる。附属病院地区計画についても、区域を拡張する場合は、新たに農地法の手続きが出てくるため、農業事務所と事前に早期の調整をお願いしたい。

回答（事務局）

市の農振地域の見直しの場合と同様に調整をさせていただければと思います。

質問（委員）

成田・公津・ニュータウン地域や遠山地域は市の発展の大きな拠点になると思うが、周辺の調整区域へのにじみだしはどのようにコントロールするのか。

また、地方創生に位置づけられた計画では、郊外部の活性化に向けた取組みを併せて行うとしている。

下総地域や大栄地域においても、周辺農村部の活性化を受けた取組みを都市計画としてどのように連携を図るのか。

回答（事務局）

市街化区域周辺部は、都市計画上許可されている開発がございます。成田市は比較的インフラ整備が進んでおりますので、にじみだしによって大きな弊害は生じておりません。

しかし、豊住、中郷地域など調整区域を中心に、隣接した成田湯川駅や、将来的には土屋駅等の拠点がありますので、地区計画を活用して現状を維持したいと考えております。

下総、大栄地域についてですが、非線引き都市計画区域として、都市計画区域の統合を図り、一体的な都市計画を進めていこうと考えております。マスタープラン上では空港東側のエリアということで、圏央道の発展と共に、物流拠点として期待されております。

質問（委員）

次期都市計画マスタープラン（地域別構想案）P10の③学術・医療集積拠点に関連して、国際医療福祉大学が開校し、学生が増えていくなかで、学生に魅力的なまちづくりをどのように考えているのか。

回 答（事務局）

次期都市計画マスタープランの中では、学生のためのまちづくりを具体的に記載しているわけではございませんが、将来的に検討したいと考えております。

今後、N A R I T Aみらいプランの中で検討する必要があると思いますので、ある程度の方針が定まりましたら、都市計画マスタープランの中でもN A R I T Aみらいプランに沿った見直しを考えております。

質 問（委 員）

赤坂地区に葬儀場が建設されるという話を聞いたが、部分的に市の土地にしなかったのはなぜか。

回 答（事務局）

葬儀場が建設されるという話は伺っておりますが、経緯については都市計画課では把握しておりません。

質 問（委 員）

新たに整備する公設市場は、遠山地域の工業・物流拠点としてマスタープランに位置づけられているが、道路を一本隔てると大栄地区である。大栄地区の中でも位置づけをしなくていいのか。

回 答（事務局）

花植木センターの跡地が市場の用地になると19日に公表されました。今後市の上位計画で位置づけがされてくると思いますので、それに沿ってマスタープランの中でも整理していきたいと思えます。

意 見（委 員）

上位計画が必ずしも未来を明確に見据えているわけではなく、発想も個別・部分的になりがちであるため、様々な知恵や角度で国家的、先見の見地から見る必要がある。

現在、問題として分かっている、空港、北千葉道路、圏央道、大学の設置、新しい滑走路等について、将来どのようになるのか、イメージを膨らませて考える必要がある。

市の担当部局には、新しく学生が住むまちになるということ、将来的に空港の騒音地区が拡大するということが、これらを繋げて考えていただきたい。

人口減少時代を乗り越えるためには、若い市民の定着が必要である。市外から来る新しい市民を迎えると同時に、若い市民が市外に転出しないようにするという問題である。新たに学生が入ってくる部分と、騒音地区から市民が出ていく部分を、どのように均すのか。

市全体、特に、農村地域周辺の安定的な経営と空港を利用した農商工の連携について、新しいビジョン、新しい都市構想の可能性を見出していくべきではないか。

20年後の当市のあるべき姿として、空港の機能拡充、圏央道、北千葉道路によって新たに開発されていく部分を現在から見るのではなく、将来から見るという発想を持ち、国や県、周辺の市町村と知恵を合わせれば、マスタープランがより豊かな発想を持った都市計画になると思う。

回 答（事務局）

現在、成田市では都市計画マスタープランと併せて、立地適正化計画において、コンパクトシティの実現を目指した計画の作成を進めております。現在ある拠点の機能をより良くすることで、新たな人口の流入・定着を図り、郊外部と市街地を公共交通ネットワークで結ぶことで郊外部の底上げを図るという考えで策定を進めております。詳細が決まり次第、ご説明差し上げたいと思います。

質 問（委 員）

資料3のP12イ．都市計画道路の数字が前回から変更されているが、今回の資料の数字が最終的なものということによろしいか。

回 答（事務局）

左様でございます。申し訳ありませんでした。

6 傍聴者

4名

7 次回開催日時（予定）

平成28年11月下旬