

成田市都市計画審議会 会議概要

1 開催日時

平成26年1月30日(木) 午後2時から午後3時30分まで

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、片岡委員、宍倉委員、石川委員、鎌田委員、木村委員、山崎交通課係長(坂本委員代理)、小澤委員、湯浅委員、鵜澤委員、一山委員、會津委員、茂手木委員、加藤委員(順不同)

(事務局)

岩岡都市部長、宇澤都市計画課長、後藤課長補佐、富澤係長、會嶋主査、飯嶋副主査、池田主事

4 議題

議案第1号 成田都市計画地区計画(京成成田駅東口地区)の変更について
(成田市決定)〔付議〕

議案第2号 成田都市計画地区計画(公津東地区)の変更について
(成田市決定)〔付議〕

5 議事(要旨)

議案第1号、「成田都市計画地区計画(京成成田駅東口地区)の変更について」は、原案のとおり全会一致にて可決した。

議案第2号、「成田都市計画地区計画(公津東地区)の変更について」は、原案のとおり賛成多数にて可決した。

(質疑応答)

議案第1号 成田都市計画地区計画(京成成田駅東口地区)の変更について

[付議]

質問(委員)

都市計画マスタープラン上での本地区の位置づけはどうなっているか。
また、成田市の中心市街地活性化の考えについて伺いたい。

回答(事務局)

県が策定しております「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の中では、「中高層住宅も配慮し、土地の高度利用を図る」という方針が示されております。中心市街地活性化については、国の施策としても積極的に進められておりますので、今後、市として具体的な方針を定め、取り組んでいくべき事項かと考えております。

質問(委員)

住宅用途の建築物を認めていくという変更内容だが、さまざまな世代が交わるような構想を持っているのか。

回答(事務局)

駅前に中高層住宅が建つ場合、基本的には電車通勤の方や核家族世帯の居住が想定されますが、今回の変更では、1、2階の低層部分に商業系の店舗を誘導する内容となっており利便性も高まることから、高齢者世帯などの居住も見込め、多くの世代によって構成される地区となるのではないかと考えております。

質問(委員)

具体的に今回の変更でどのようなものが建てられるようになるのか。

回答(事務局)

地区計画に定める商業・業務街区では、商業系の建築物の立地を誘導するため、住居系建築物の建築が制限されておりましたが、社会状況の変化などから、ホテルやデパートといった商業系建築物の立地が見込めないため、地区計画の変更により住居系建築物の立地についても認め、土地利用の促進を図るものであります。

なお、1、2階の低層部については、駅前の賑わいの創出を図るため、住宅用途としての利用を制限し、商業系の店舗を誘導しております。

質 問（委 員）

今回の変更にあたり「地区施設の整備方針」から「地域冷暖房システムの導入」との記述が削除されているが、このシステムは現在稼働しているのか。

回 答（事務局）

一時、運用されておりましたが、地域冷暖房システムという事業自体が廃止されましたので、今回の変更で文言を削除いたしました。

質 問（委 員）

「土地利用の方針」の中で、「アミューズメント施設」とあるが、どのようなものが建てられるのか。

回 答（事務局）

一般的にはボウリング場やスケート施設などが想定されますが、ぱちんこ屋については地区計画に定める「建築物等の用途の制限」の中で、建築を制限しております。

質 問（委 員）

成田市の駅前は、日本の玄関ともいえる場所なので、駅前地区として理想像のようなものはあるか。

回 答（事務局）

成田市の表玄関としては、J Rと京成中央口の駅前再開発事業に併せて、駅前の顔づくりを進めております。

京成成田駅東口については、景観計画の施行にあわせて賑わいの創出を図れるよう、地区計画においても誘導をしていくものです。

意 見（委 員）

京成成田駅東口については、下りのエスカレーターが整備されておらず、高齢者の方々や大きな荷物を持つ観光客の方々にとって非常に不便な状況である。ぜひ、そのような歩行者に配慮した整備を進められたい。

回 答（事務局）

下りのエスカレーターやエレベーターの設置については、長年の懸案事項でありましたが、高齢者や観光客の方々の利便性に配慮し、来年度より設置に向けた

事業を実施する予定です。

質 問（委 員）

「都市型集合住宅の立地を誘導する」との文言が加えられているが、実際にどのような手法で誘導するのか。

また、今回の変更にあたり、周辺住民に対する説明は行ったのか。

回 答（事務局）

今まで制限のあったものを外すこと自体が誘導につながると考えております。

また、地域住民に対する説明会は、今年の9月中旬に行われた原案の縦覧に合わせて開催し、29名の方には出席をいただきましたが、ご意見等はございませんでした。

意 見（議 長）

京成成田駅東口地区に中高層の住宅を誘導するということですが、規制を外す誘導だけでなく、市として秩序のある誘導を図っていただきたい。

回 答（事務局）

京成成田駅東口まちづくり協議会という地権者の方が主体となった協議会がありますので、協議会の方々とも連携を図りながら秩序ある誘導を図ってまいりたいと考えております。

審議結果：全会一致により原案のとおり可決。

議案第2号 成田都市計画地区計画（公津東地区）の変更について〔付議〕

質問（委員）

中心商業業務地区Bについては最高高さが45mとされているが、設定根拠は何か。

また、この変更による人口増加についてどのように想定しているのか伺いたい。

回答（事務局）

住民の方から日当たりが心配だという意見を頂き、この街区に建てられている高層マンションの最高高さに準ずる高さとして45mを設定いたしました。

また人口の増加についてですが、本地区の土地区画整理事業を実施する際に設定した計画人口が11,700人程度でありますので、現在の本地区の人口約8,000人強を鑑みますと、3,700人程の余裕があると考えております。

質問（委員）

公津の杜地区では、戸建て住宅中心としたまちを期待して居住した方々が多いと聞いているが、今回の都市計画の変更について地域住民から反対の意見はなかったのか。

回答（事務局）

地域住民の方からは、最高高さを設定して欲しいという意見がございましたが、特に反対するという意見はございませんでした。

また、今回の主な変更に係る部分は商業地域の街区であり、以前から45m程の中高層マンションが立ち並ぶ地区でありますので、45m以内の中高層建築物であれば、街並みとしても支障のないものと考えております。

質問（委員）

公津の杜地区では待機児童、児童ホームの不足、小学校の定員人数といった問題があるが、その点について市で何か考えはあるのか。

回答（事務局）

住民説明会の際、同様の意見がありましたので、担当部署に今後の対応について確認したところ、私立保育園の増改築に対する補助や公立保育園の定員増員といった施設の充実を図る施策を進めているほか、認可外保育園を認可保育園とする取り組みについて検討を行っているとの回答を受けております。また、児童ホームについても公津の杜小学校において増設の検討を進めているとのことです。

質 問（委 員）

大学ができると聞いているが、場所としてはどこになるのか。
また、大学が建ってもいい場所なのか。

回 答（事務局）

中心商業業務地区Bの東側の街区になります。
こちらの地区については、地区計画を変更しなくとも大学が建つことのできる地域となります。

質 問（委 員）

地区計画を変更する地区に今後大学が建ってしまうのであれば、そもそも変更する意味がないと思うが。

回 答（事務局）

大学が誘致されるという話は、地区計画の変更に着手した後にでてきた話です。
また、大学誘致についても既に決まったというわけではないので、今後の土地利用を見据えて計画を変更しようとするものです。
そのため、地区計画の変更は必要と考えております。

質 問（委 員）

大学誘致の話があつてから地区計画の変更が行われているのではないのか。

意 見（議 長）

この地区計画の変更が大学誘致のための変更なのか、またこの地区計画の変更に着手したのは大学誘致の話があつてからなのかという部分をしっかりと説明して頂きたい。

回 答（事務局）

地区計画変更の原案の縦覧に合わせ住民説明会を開催したのが平成25年1月であります、大学からの話があつたのは同年4月と聞いておりますので、今回変更される地区計画と大学誘致の話については全く別のものであります。

地区計画の変更については、土地の有効利用が図られていない現状を勘案し、都市計画の観点から変更を行うものであることをご理解いただきたいと思います。

質 問（委 員）

成田市が同席し、大学側と協議を始めたのが平成24年12月と聞いているが、やはり地区計画の変更に着手したのは大学の話があってからではないのか。

また、昨年12月に大学用地の売買契約を結んでいるが20年間変更されてこなかった地区計画がこのタイミングで変更されることに違和感を覚える。

この変更は土地の価格を上げるための変更ではないのか。

回 答（事務局）

地区計画の変更については、ニュータウン地区の高度地区の変更に係る市街地の实地調査を行うなかで、公津の杜地区の本街区においてはいまだに土地利用が進んでいないという状況を再認識し、平成23年度より県と協議を進めていたものです。

その上で、地区計画の変更の原案を作成し正式に県と協議を行ったのが平成24年の5月ですので、変更に着手した時点が大学と協議が行われる前であることをご理解いただきたいです。

意 見（委 員）

そのような経緯があったとしても、結局大学が建つということなのであれば、地区計画を変更する意味はないと考える。

意 見（委 員）

大学用地の価格について、土地所有者側の鑑定した価格と成田市が鑑定した価格に相違があったため、両鑑定価格の平均で契約を結んでいるが、土地所有者側が成田市の鑑定価格より高値を提示した原因には、この地区計画の変更が関係していると考ええる。

質 問（委 員）

地区計画変更後の中心商業業務街区Bの左側は、土地所有者の意向でマンション等を建てることのできるのか。

回 答（事務局）

地区計画が変更された場合には、マンションを建てることも可能です。

審議結果：賛成多数により原案のとおり可決。

6 傍聴者

なし

7 次回開催日時(予定)

未定