

成田市都市計画審議会 会議概要

1 開催日時

平成29年10月10日（火） 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、設楽委員、瀧澤委員、諸岡委員、海保委員、雨宮委員、小山委員、鳥海委員、岩淵委員、山岸委員、栗山委員（山田委員代理）、茂手木委員、中佐藤委員（順不同）

(事務局)

三橋都市部長、藤崎都市計画課長、芹澤都市計画課長補佐、腰川係長、飯嶋主査、出口主任主事

(議案第1号説明員：国家戦略特区推進課)

木下課長、藤崎係長

(報告第3号説明員：卸売市場)

金光場長、郡司係長、戸松主査

4 議題

議案第1号 大学医学部附属病院地区地区計画の変更について（成田市決定）
〔付議〕

報告第1号 成田市立地適正化計画の策定について〔報告〕

報告第2号 成田市用途地域指定方針及び指定基準の策定について〔報告〕

報告第3号 成田都市計画市場の変更について〔報告〕

5 議事(要旨)

議案第1号「大学医学部附属病院地区地区計画の変更について（成田市決定）の付議では、挙手全員にて原案のとおり可決した。

報告第1号「成田市立地適正化計画の策定について」では、12月に市議会での報告及び実施を予定するパブリックコメントの素案について報告を行った。

報告第2号「成田市用途地域指定方針及び指定基準の策定について」では、10月に策定及び運用を開始した旨の報告を行った。

報告第3号「成田都市計画市場の変更について」では、8月から9月にかけて行った案の概要の縦覧及び8月23日に行った説明会について報告を行った。

(質疑応答)

議案第1号 大学医学部附属病院地区地区計画の変更について(成田市決定)〔付議〕

質問(委員)

将来的に駐車場は何台分必要となるのか。また、北側区域を含めることで充足されるのか。

回答(事務局)

駐車場については、北側の用地を加え、約2,000台を想定しています。そのなかには、370戸建築される予定の職員宿舎の利用者や通勤される職員分の駐車場も含まれております。

開院後、当面は2,000台で足りるという見込みですが、将来的には現在計画されている建物に加え、研究施設や保育施設が別棟で建築される可能性もあることから、今後の拡張の際には、不足することも有り得ると思われま

質問(委員)

公園の具体的な整備の内容について確認したい。

回答(事務局)

区域の南西部分、計画図では緑色で示している部分が公園となります。公園は事業者が整備し、市に移管される予定です。公園内にはトイレや休憩スペースも整備されることから、今回の変更でトイレ等の建築物を建築可能となる用途の制限に追加しております。

質問(委員)

建築物の用途の制限(3)について、保育所、幼稚園、認定こども園その他これらに類するものとあるが、その他これらに類するものとは具体的に何を想定しているのか。

回答(事務局)

その他これらに類するものは、事業所内保育所を想定しております。2棟建築される職員宿舎のなかに数十人規模の事業所内保育施設を作る予定であると伺っております。

質問(委員)

成田市の場合、市街化調整区域の地区計画の運用指針を定めていると思うが、実績はどのくらいか。

都市計画マスタープランなどで示される市街化調整区域の土地利用方針と整

合が図られているのか。

回 答（事務局）

今回の地区計画は、市街化調整区域の地区計画運用基準に基づき策定した初めての地区計画となります。都市計画マスタープランを初め、市の定めた土地利用方針と整合した計画となっております。

質 問（委 員）

成田市は景観計画や景観ガイドラインを策定しているが、具体的にはどのような対応となるのか。

また、地区整備計画に景観に関する記載がみられないが、景観に配慮するための規定がなくてもよいのか。

回 答（事務局）

今回、地区施設の整備方針に、道路の整備を新たに加えており、景観を考慮して無電柱化を考えております。また、地区整備計画に景観についての記載がないとのことですが、成田市は全体が景観計画区域に指定されておりますので、建物についても当然届出の対象となっており、計画段階にて景観計画との適合を確認いたします。

質 問（委 員）

今後、地区計画の変更の可能性はあるのか。

回 答（事務局）

今後の変更については、将来的に事業が拡充されるなど、地区計画の見直しが必要となる場合には、運用基準に適合する範囲内で変更される可能性もあると思われれます。

質 問（委 員）

地区施設の整備方針の「快適性や景観に配慮した高質空間化を進める」とは、具体的にはどのようなことか。

また、周辺の緑地や田園風景との調和はどのように図っていくのか。

回 答（事務局）

地区施設となる区画道路の整備にあたっては、快適性や景観に配慮し、バリアフリー化や無電柱化することとしております。また、公園については、トイレや休憩場所を確保し、快適性に配慮した空間整備を進めることから、高質空間化という言葉を使っております。

また、開発行為に係る事前協議において、周辺の緑地や区域内の緑地を考慮して整備を進めるということで協定を結ぶなど、手続きを進めております。

質 問（委 員）

高質空間化というのは具体的にどういったイメージか。

国際医療都市機構と市と大学と民間業者と周辺住民との関連はどのようになっているのか。

回 答（事務局）

具体例として、京成成田駅東口のエレベーター下に設けられたポケットパークでは、ベンチやくつろげるような施設を整備しており、単純なグレードアップだけではなく、くつろげる空間をあわせて確保するようなイメージでございます。

回 答（事務局）

大学施設の整備は、一般社団法人成田国際医療都市機構が行うことになっております。病院は大学の附属施設となることから、大学が自ら設置するのが通常ですが、今回は別組織の一般社団法人が大学と附属施設を建設し、大学に貸与する計画となっております。建物の所有は一般社団法人ですが、大学病院の運営は国際医療福祉大学が行っていくこととなります。

理由につきましては、大学の建設には、一つのまちづくりを行う観点もあり、専門的な知識のある一般社団法人が建設を行う方がより細やかな対応もできることから、このような方法になったと伺っております。

病院建設にあたり、市とのやりとり、周辺住民への説明、建設会社への発注等は一般社団法人が行っております。周辺住民への説明会の際には必ず一般社団法人、学校法人、市も加わり、周辺のみなさまにご理解していただけるような説明にしています。今後も機構、大学、市の3者で周辺のみなさまにご理解いただけるようにしながら計画を進めていきたいと考えております。

質 問（委 員）

地元建設業者は、建設に参加する場合、どのように事業者と交渉を進めればよいのか。

回 答（事務局）

病院、附属施設として宿舍2棟など、それぞれ別の会社に発注しており、地元の建設業者は宿舍1棟ずつを請け負うと伺っております。発注に関しては基本的にすべて事業者が行っておりますので、事業者側で選定がなされるということになります。

報告第1号 成田市立地適正化計画の策定について〔報告〕

質問（委員）

不動ヶ岡地区は一部居住誘導区域として設定されているが、居住誘導区域外のエリアにおける検討においても不動ヶ岡地区について記載がある。どういう意味なのか。

回答（事務局）

居住誘導区域外のエリアにおける検討の方向性に示しております不動ヶ岡地区は、土地区画整理事業を考えているエリアとして捉えていただきたいと思います。

質問（委員）

将来都市構造に「成田市都市計画マスタープラン」の位置づけを踏襲するとあるが、必要性はあるのか。

マスタープランにおいて中心拠点・都市拠点・生活拠点と分類しているが、都市拠点と生活拠点で被るところがある等、曖昧な部分がある。例えばマスタープランでは都市拠点として公津の杜地区が位置づけられているが、生活拠点にも成りえ、立地適正化計画において公津の杜を居住誘導区域として設定しており、整合性がとれていないように見える。

現在生活拠点となっている三里塚地区や成田湯川駅周辺地区では、病院の建設や北千葉道路の開通により、将来的に商業・業務機能が集積し、都市拠点になる可能性もあるだろう。その際には、立地適正化計画で示す拠点区域や誘導区域を見直す可能性があるのか。

回答（事務局）

都市計画マスタープランの各拠点の名称は、中心的な機能の分類により定めております。公津の杜地区は、大部分が住宅地となっておりますが、公津の杜駅を中心に商業・業務施設が集積していることから、都市拠点として分類しています。生活拠点として定めている地区は公共施設や生活利便施設がございますが、商業・業務の集積が図られていない地区もあり、都市拠点と性格が異なります。

立地適正化計画は、都市機能誘導区域の周辺に居住誘導区域を定めることから、拠点となるエリアの考え方に、都市計画マスタープランで示す拠点の考え方を取り入れました。

今後、上位計画であるNARITAみらいプランやマスタープランで示す将来都市像の見直しの時期がございましたら、立地適正化計画も併せて見直しを図ってまいります。

質 問（委 員）

目標指標の設定で、居住誘導区域内の人口密度の増加について、平成22年から37年の間に1haあたり10人増という目標設定をしている。

ニュータウン地区では現在、中高層住宅の空き家が目立っており、県営住宅やUR等、中高層住宅の管理者と連携し、空き家対策を進めていく必要があると考えるが。

回 答（事務局）

今後目標とする人口密度の観点から、現状の空き家をどうしていくかは非常に重要な問題となっております。UR住宅の再編、見直しが図られている自治体もあり、現時点で成田市での再編計画はありませんが、将来的に計画が定められる際には、立地適正化計画と連携して居住の誘導を進めていく必要があると思われま

質 問（委 員）

習志野市等では公共施設の老朽化・再編等が進んでおり、公共施設の再編計画・統廃合計画が進んでいる。立地適正化計画とあわせて、そういった計画を進められればと思うが、どう考えているのか。

また、全国的に見ると成田市のように発展系にあるところはコンパクト化のコントロールが難しく、寒冷地や条件が不利なところは誘導しやすい傾向があり、地価のコントロールやフロアの賃貸料等の循環がうまくいかないケースがある。このあたりは課題としておこななくていいのか。

回 答（事務局）

公共施設の再編について、具体的な計画を定めておりませんので位置づけはしておりません。今後計画が具体化した段階で立地適正化計画に反映していきたいと考えております。

質 問（委 員）

居住誘導区域内の明るい将来が多く記載されるのに比べて、居住誘導区域外のエリアの考え方がわずか少なくなっている。区域内と区域外とをセットで考えていく必要があると思う。特に市内からの移住を考えると、居住誘導区域外を考えるのは居住誘導区域内を考えるのと同じくらい重要な話である。

回 答（事務局）

居住誘導区域外については、公共交通網の策定によって充足しようという考えはございます。

意見（委員）

向こう10年の計画を立て、市の将来の発展や、変化をどのように受け入れるか準備し、基本的な考え方を明らかにしたことについて評価したい。

全国的に見て成田市は発展的な地域であり、近い将来の変化は想定できるが、将来的に都市がどのようなようになるかは実際に動いてみないと分からない。

これからの成田市は大きな変化が期待される。病院ができ、周辺に新たなまちが生まれるなど、市が計画している事業だけでなく、北千葉道路や圏央道などの道路ネットワークの形成やあらたな滑走路の計画など、向こう10年間でだいたい見えてくることになる。

常に変化を受け入れ、対応していくつもりで、市は関係部局と連携していただきたい。また、変化がどのように都市機能形成に影響するかを考えると成田市だけの計画に関わらず、周辺の市町や県の計画としっかりと連携し、物事の変化を追い求め、影響を考えることが必要である。物事を大きく捉えつつ、細かい点も議論していただきたい。

報告第2号 成田市用途地域指定方針及び指定基準の策定について〔報告〕

質問（委員）

都市緑地を今後充実させていくことや、生産緑地の解除等もあるが、記載はしないのか。また、指定基準に示されていないあらたな用途地域が加わっているが、問題はないのか。

回答（事務局）

成田市用途地域指定方針及び指定基準は、現状に沿って、市独自に必要なものを定めております。今後、用途指定に変わっていくことが想定されます。時代とともに都市計画の考え方に変化があれば、基準も適合するように考えていきたいと考えております。

報告第3号 成田都市計画市場の変更について〔報告〕

質疑なし

6 傍聴者

1名

7 次回開催日時（予定）

平成30年2月上旬