

成田市都市計画審議会 会議概要

1 開催日時

平成 31 年 3 月 18 日（月） 午前 10 時から 11 時 30 分まで

2 開催場所

成田市花崎町 760 番地

成田市役所 議会棟 3 階 執行部控室

3 出席者

（委員）

宗藤委員、鎌田委員、中村委員、瀧澤委員、海保委員、荒木委員、雨宮委員、
小山委員、鳥海委員、岩渕委員、角田委員、茂手木委員、小林委員（順不同）

※欠席された委員 小泉委員、峯島委員

（事務局）

三橋都市部長、都市計画課 岡田課長、芹澤課長補佐、飯嶋係長、鈴木主任主事、
遠藤主任主事、山田主事

（議案第 3 号説明員）

高齢者福祉課 椿課長 保育課 小林課長、石毛主査 土木課 腰川主幹、川島
主査 市街地整備課 高橋主幹、山村副主査 公園緑地課 青野課長、柏崎係長、
篠田副主査

4 議題

議案第 1 号 小菅地区地区計画の決定について（成田市決定）〔付議〕

議案第 2 号 成田市都市計画審議会の運営に関する規程の改正について〔付議〕

議案第 3 号 都市再生整備計画事業の事後評価について〔諮問〕

報告第 1 号 成田市用途地域等指定方針及び指定基準の見直しについて〔報告〕

5 議事(要旨)

議案第 1 号「小菅地区地区計画の決定について（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。

議案第 2 号「成田市都市計画審議会の運営に関する規程の改正について」の付
議では、挙手全員にて原案のとおり可決した。

議案第 3 号「都市再生整備計画の事後評価について」の諮問では、全会一致で
事後評価が妥当なものと決した。

報告第 1 号「成田市用途地域等指定方針及び指定基準の見直しについて」では
変更内容について報告を行った。

(質疑応答)

議案第1号 小菅地区地区計画の変更について(成田市決定)〔付議〕

質 問 (委 員)

反対している地権者が所有する土地はどのあたりか。

回 答 (事務局)

地区計画区域内で点在しており、共有持ち分の土地と、その方個人の持ち分の土地を合わせると約1haになります。持ち分のなかで、一番大きな区画がちょうど区域の中央あたりにございます。

質 問 (委 員)

合計1ha 所有する地権者が反対意見を表明していることも考慮したうえで、「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」における「交流賑わいゾーン」としての機能を具体的に遂行できるという判断となったのか。

回 答 (事務局)

一年前に原案縦覧を行った際に、反対の意見書が提出されたため、市としても都市計画手続きを進めない考えでございました。

しかしながら昨年末ごろに、反対者の方から市はどうしたいのかというご質問があり、市としては航空機騒音障害防止特別地区でほとんど建設用地として利用されない場所が、商業用地として活用されれば財政的にも非常に大きなメリットとなるため、地区計画の策定手続きを進めたいと考えている旨をお話いたしました。その際に、都市計画審議会に諮ったらどうかというご意見をいただき、内部で検討した結果、地区計画の手続きは進めることとして、今回付議させていただいた次第です。

質 問 (委 員)

吉倉地域の新駅構想で130haの土地の開発を進める計画があるが、これと一体的に進めるのか。

回 答 (事務局)

吉倉地域については、市として最優先で進めたいと考えておりますが、今回の小菅地区における開発についてはすべて民間による事業ですので、まったく別のものであると捉えております。

議案第 2 号 成田市都市計画審議会の運営に関する規程の改正について〔付議〕

質 問（委 員）

審議会の内容の公開範囲について、どの程度まで公開するのか。また、会議録の取り扱いについて、市全体で統一する考えはあるのか。

回 答（事務局）

記載の内容について、現在は概要版としてホームページ及び行政資料室にて公表しておりますが、今回の改定をもって概要版ではなく、なるべく内容が明確になるような記載に変更しようと考えております。内容が重複する発言や、わかりづらい箇所については修正を加え、調製したいと考えております。

また、庁内における会議録の扱いの統一については、審議会の性質により、一言一句の記載が求められるものや、各委員の考え方もしくは全体の考え方が求められるもの等、取り扱いが変わります。市としては、各審議会に取り扱いを任せるということで見解が示されております。

議案第 3 号 都市再生整備計画事業の事後評価について〔諮問〕

質 問（委 員）

事後評価については、適正と認識している。

ニュータウン地区の事後評価に関わることだが、今後の課題として、人口定着に係る施策が必要とされているが、一方で、ニュータウン中央線が開通した 900 m の付近には、森林や畑、水田等がある。小菅地区地区計画等を含め、今後のまちづくりの方針についてどのように考えているのか。

回 答（事務局）

平成 29 年 3 月に策定された成田市都市計画マスタープランにおいて、成田湯川駅周辺については地区計画等の活用により、新たな住環境整備及び市街地整備を進めていくと位置づけております。今後は、公共交通ネットワークや鉄道を生かしたまちづくりを進めることで、既存の住宅地だけでなく、新たな市街地整備の計画等についても検討したいと考えております。

意 見（委 員）

ニュータウン地区だけではなく、少子高齢化が進んでおり、新たな開発を進めると若い世代の流入もあるため、積極的にアンテナを張って、視野を広げて進めていただきたい。

意 見（委 員）

達成指標を調査しているが、プラスの意見のみではなく、マイナスの意見について、どのような世代が感じているのか、来訪者はどのように思っているのか

等、細かく分析することで、より具体的にこれからの施策の充実に生かせるのではないかと。

意見（議長）

大変重要な意見かと思う。数値の持つ内容を、より細かく分析していただき、これからの施策の充実に活用していただきたい。

質問（委員）

ニュータウンにおいて三世代交流を実現する安全・安心な住環境の造成が目標とされているが、スペースや保育所の問題がある厳しい状況のなか、この目標とした根拠や背景は何か。

また、人口減少について、少子高齢化の進むニュータウンの中で、現在の住宅地から、どのように考えているのか。

回答（事務局）

ニュータウンは比較的大きな敷地で造成されており、敷地を分けて建て替えや住み替えが進んでいるものもごございます。保育所については、改修整備後すぐに定員が埋まる状況であり、子育て世代がニュータウン付近に住みたいという需要は非常にあると思われるため、今後は現在空いているストックをいかに有効活用していくかという施策が必要と考えております。

また、昨年策定しました立地適正化計画において、既存公的住宅の建て替えの促進や活用について方向性を定めております。それらを実現するための手法として、例えば用途地域の見直しや、建蔽率・容積率を緩和して、土地利用をしやすいとする等の、建て替えがしやすくなるような都市計画の後押しを、立地適正化計画において示しております。

新たな市街地整備だけでなく、既存のニュータウンのなかでの建て替え、住宅整備が促進されるような都市計画の手法を検討してまいります。

質問（委員）

成田駅周辺地区の基本的な方針として、地元のまちづくり団体を中心とした地域を支援することだが、各まちづくり団体との連携はどのようにしていくのか。

回答（事務局）

表参道においては、仲町、上町、花崎町2団体の計4団体、まちづくり団体がございます。団体の運営に対する補助金は、事業の目的が概ね達成されたため、現在は支出しておりません。

仲町のまちづくり協議会については、風情ある街並みを残すために、現在、紳

士協定を作っていますが、地元として続けていくことが厳しくなったという相談があったことから、条例に基づく協議会を設立し、条例に基づいた協定へと移行するよう支援しております。

また、昨年から行っている石畳風舗装については、一貫して同一のもので、施工しておりますが、ソフト面については、各まちづくり協議会において、取り扱いが異なることはやむを得ないと考えております。

市として景観計画の策定や石畳風舗装を実施するときは、すべてのまちづくり協議会に説明会等に参加していただき、実施しておりますので、統一を図る際はそういった機会に、市として支援していきたいと考えております。

意見（委員）

成田駅周辺地区に関して、特に参道については、石畳風舗装に白線があり、せつかくの景観がもったいないと思う。交通規制をしっかりとつけて、石畳風舗装のうえに敷かれる白線をない状態にして、石畳風舗装を歴史的情緒のあるなかで楽しめるような景観形成に努めていただきたい。

また、特に参道エリアに関してだが、先ほど、条例で協定を結び、景観を維持していくという話があったが、あわせて、参道エリアの景観維持のために文化財登録の協力を促していくことで、景観を含めまちの価値が上がると考える。一体的に取り組んでいただきたい。

標識の整備については、来年にはオリンピック、パラリンピックが開催され、多くの外国人の来訪が予想される。いかにそれを成田で受けとめるかを考えるのであれば、現在の道路標識のみでは不十分であると思う。成田に来た外国人の方に分かりやすいと思っていただける標識にしていくためにも、スケジューリングをもって推進していただきたい。

ニュータウンについては、ニュータウン中央線の開通により大きく道路交通事情が変わるだろうと予想されるが、道路が開通したからそれで終わりではなく、その後の交通事情がどのように変化したかを体系的に捉えたいうえで、今後のニュータウン地区のまちづくりを検討していただきたい。

質問（委員）

参道口の整備が非常に綺麗に行われており、満足度が高いと思われるが、一方で、JR西口側の整備についてはおざなりになっているように思われる。JR西口側の再開発、再整備についてどう考えているのか。

回答（事務局）

まず、看板等については、来年オリンピック・パラリンピックがあることや、昨年景観計画の重点地区を定めたことから、県の条例に基づく屋外広告物条例を、市へ権限移譲できないか検討しているところでございます。

また、石畳風舗装に関する交通規制については、交通量の多さから、舗装が痛むのも早いため、規制をかけたいという思いがございます。観光部局においても、行事の際にはできるだけ規制をかけるようにしておりますが、住民からは、遠回りしなければならない場合もあり、不便であるとのご意見もいただいております。意見を伺いながら、市全体でもなるべく規制をかける方向で、市内において検討したいと思っております。

最後に、JR 西口については、平成 31 年度予算に調査費が計上されております。駅前にも関わらず、駐輪場の用途しかないため、駅前をより有効に生かせないかということから、企画政策課と協力し、アイデアを提案できればと考えております。

回 答（事務局）

交通量調査は、国が 1 年間かけて実施しております。交通量調査の結果が、来年 2 月頃出ますので、データ等をいただき、ご報告させていただければと思っております。国の調査で不足する地点の調査については、市でも追加調査を行い、考察を行いたいと思っております。

質 問（委 員）

参道のセットバック事業について、期限などは設けているのか。

また、先日ニュータウン中央線を歩いたところ、地元の方から松崎川の遊歩道から河川までの間に柵等何もなく危ないという意見をいただいた。今後転落防止柵等の設置を考えているのか。

回 答（事務局）

セットバック事業については、特段期限は設けておりません。ただし、今回の都市再生整備計画事業の補助事業が今年度までのため、この事業として実施するのは今年度までということになります。108 軒のうち、11 軒残っておりますので、申し出があればその時点で新規事業ということで対応したいと考えております。

回 答（事務局）

松崎川については、親水的な護岸ということで、いつでも人が河川に親しめる形を考えております。注意看板や転落時に対応できるような浮き輪、ガードパイプ等の安全策について検討させていただきたいと思っております。

意 見（委 員）

事故が起きてからでは遅いため、親水の効果がなくならないような策を考えていただきたい。

質 問（委 員）

ニュータウンは、敷地面積の最低限度等はあるのか。

回 答（事務局）

ニュータウンの一部区域では地区計画や建築協定を定め、敷地面積の最低限度として 150 m²以上としています。都市計画で定めれば、敷地の最低限度を設定することができるため、敷地の細分化を防ぐことが可能です。

質 問（委 員）

今後の課題等が事後評価において抽出されたと思うが、今回の都市再生整備計画事業から続くような、次期の事業計画は考えているのか。

回 答（事務局）

今回の二つの都市再生整備計画のほかに、来年度までの計画が公津の杜においてもございます。具体的には大学の医学部の補助金に係る計画となります。その後、平成 30 年 3 月に決めました立地適正化計画に基づく、都市機能誘導区域や居住誘導区域等の市の拠点となる箇所における、全体的な都市再生整備計画事業を検討したいと考えております。計画期間としては平成 32 年（2020 年）度から開始となり、来年度作成したいと考えております。

意 見（議 長）

大変多くの貴重なご質問や意見をいただいた。事務局においては、これらの貴重なご意見を付して、国へ提出していただき、今後の計画に生かしていただきたい。

報告第 1 号 成田市用途地域等指定方針及び指定基準の見直しについて〔報告〕

質 問（委 員）

田園住居地域は新たな用途地域ということで、実施例が見当たらないが、候補となる場所や、建蔽率・容積率等の規制をかけるとしても、国からの指針や技術的な指導等があるのか。また、2022 年に生産緑地が放出される問題との関係や、宅地化が進んだ場合の農地との調和について等、農地に関する全体の見通しがあれば教えていただきたい。

回 答（事務局）

田園住居地域として指定する区域は、現在のところございません。また、他市において、田園住居地域の指定基準策定を検討している自治体はございますが、実際に田園住居地域の指定を検討している自治体はございません。

国からのガイドラインについて、明確なものは示されておりませんが、農業振興策のメニューがありますので、用途の見直しと合わせ一体的に活用が推進されると考えております。また、生産緑地との関係性については、現在生産緑地は市内に約 80 箇所あり、所有者に対し、今後の活用についてアンケート調査を実施しております。特定生産緑地制度で 10 年延長されるか、宅地化を希望されるかの意向を把握し、そのうえで対応を考えてまいりたいと思います。現在、大学が新設されたこと等により、生産緑地周辺で宅地に対する需要が高まっていることから、宅地化が進むこともあり得ると考えております。

6 傍聴者

1 名

7 次回開催日時

未定