

成田都市計画市場、用途地域及び高度地区の変更に係る案の概要に関する説明会 概要

○日 時 令和5年4月15日（土）10時00分から11時40分まで

○場 所 市役所6階 中会議室

○参加者 20名

○事務局 【都市計画課】 川瀬課長、平山課長補佐、川島係長、橋本副主幹、岩瀬主査、宮地主任主事

【卸売市場】 河野場長、須向主幹

【企画政策課】 金光課長、弘海課長補佐、押尾係長

○説明会の趣旨

飯仲地先の成田市公設地方卸売市場は、北総地域の生鮮食品の供給拠点としての機能を図るべく、千葉県の卸売市場整備計画に基づき都市計画決定し、昭和49年6月に開設されました。

開設以来、市場機能の拡充など、施設の更新を続けてきましたが、近年の消費者ニーズの多様化や市場外流通の拡大により、取扱量が減少してきており、施設の老朽化と併せて課題となっていました。

そのようななか、平成28年1月に農林水産省より第10次卸売市場整備基本方針が示され、同年8月には千葉県が定める第10次千葉県卸売市場整備計画において、本市市場が地域拠点市場として再整備を行う市場として位置づけられました。

本市では、成田市総合計画NARITAみらいプランにおいて、輸出拠点機能を有する市場の整備を目指す方針を定めたことから、空港近くの天神峰地先にて新市場を計画し、平成30年2月に都市計画決定いたしました。

その後、令和4年1月に新市場へ市場の機能が移転したことから、都市計画の変更手続きに着手し、このたび都市計画の変更案の概要がまとめましたので説明会を開催しました。

説明会でいただきましたご意見とそれに対する市の回答については以下のとおりです。

項目	寄せられたご意見の趣旨	市の回答
上位計画との整合性	都市計画マスタープランとの整合性はとれているか。	今回の変更に関しては、上位計画に基づいて変更するものであり、成田市都市計画マスタープランにおいて「居住環境の保全に努めつつ、沿道サービス施設の誘導や既存の業務施設と住宅が共存できる環境づくりに努める」エリアとして位置づけられていることから、この位置づけに沿った用途地域として近隣商業地域を選定したものです。
既存不適格について	飯仲地先の市場区域の中に工場があるが、用途地域を近隣商業地域に変更した場合、建て替えは可能であるか。	現在と同様に事業を継続することは可能ですが、工場に該当する既存建物を建て替えようとした場合は、近隣商業地域では工場内の作業場の床面積要件を 150 m ² 以下とする制限がかかります。用途地域の変更によって、今まで適法であったものが違反建築になるものではなく、既存不適格建築物になります。この場合でも、既存の 1.2 倍まで増築、工場の原動機の出力によっては基準時に対しての 1.2 倍までの能力アップが建築基準法で保証されています。
	工場を新しく建てることができなくなると困ると思う。市はその保証をどう考えるか。	工場の建て替えについて保証するという考えはありません。低層住宅が近接する地域であることから、今後は、近隣商業地域の用途に則した土地利用が図られることが望ましいと考えております。
	耐震を目的とした建築は可能なのか。仮に移転するとなった場合、候補先を明示してもらえるか。	具体的な事業計画をもとに、別に協議したいと考えております。
都市計画変更の時期について	なぜこの時期に用途地域を変更するのか。	令和 4 年 1 月に天神峰地先の新市場が開場し、公設卸売市場としての機能が飯仲地先より移転したことから、都市計画変更の手続きを開始したところであります。 飯仲地先の市場区域は準工業地域であり、これまで都市計画により市場の用途に則した利用がなされておりましたが、移転に伴う都市計画の廃止に伴い、周りの住環境に悪影響を与える恐れのある工場などが建つ可能性があることから、周辺の住環境に配慮した用途地域として近隣商業地域に変更しようとするものです。

	用途地域の変更にあたって、将来の土地利用などに関する事業者との協議に時間をかけてほしい。	この度の都市計画の変更にあたり、事業者との話し合いは行つてきたところでありますが、今後の土地の利活用について、将来需要の変化を踏まえますと、その方向を見据えるにも時間を要するものと考えております。都市計画の変更は一度実施して終わりではありませんので、まずは、周辺住環境と事業の継続を両立するに適した制限として、この度の用途変更を進めることとした次第であります。
区域内の施設等について	市と 10 年間の契約をして使用している浄化槽やゴミ処理場はどうなるか。	排水やゴミの処理施設については、契約のとおり 10 年間は継続して使用可能です。
	飯仲地先の市場区域は国道 51 号に面してはいるが、入り口部分や区域内の道路に関しては、土地利用を見据えて整理する必要があるのでは。	現在、都市計画決定されている公設卸売市場は、全体を一体の敷地として利用している状態であります。 今後の土地利用にあたっては、建築基準法上の接道要件を満たすかなど、道路に関する検討が必要になることから、土地所有者や事業者、庁内関係部署と今後も引き続き協議していくものと考えております。
変更のエリアについて	公設卸売市場として利用していた部分のみ用途地域を変更すればよいのでは。	対象区域内の用途を区分しようとした場合、具体的な事業計画とあわせた検討を要するため、公設卸売市場の機能が廃止となる現時点での実施は難しいものと考えております。今後、具体的な事業計画ができあがった段階で協議を進めたいと考えております。
	用途を近隣商業地域に変更した場合、周りに形が悪い準工業地域が残ってもよいのか。国道 51 号沿道を準住居地域にする考えはあるか。	今回は、飯仲地先の公設卸売市場に関する都市計画変更の手続きであるため、当該区域のみを対象としたものです。周辺区域については、将来需要等を見据えながら検討してまいります。
	市場の周りのトイザラスは準工業地域に入っているか。	トイザラスの辺りは準工業地域に含まれています。
隣接の学校用地について	平成小学校は、準工業地域のままよいのか。	平成小学校にある共同調理場が工場にあたるため、平成小学校は準工業地域のままになります。
	新たな区画整理に伴い、今の平成小学校の敷地を拡大しないといけないような場合には、今回の都市計画の変更はどのように影響してくるか。	学校用地は、ほかの学校と比べて狭いわけではなく、現在のところ、市場用地を、新たに学校用地として利用することは考えておりません。

面積について	区域の中で、成田市や民間が持っている面積は。	市場全体が約 7.2ha のうち、市所有が約 3ha、民間所有が約 3ha、個人所有が約 1.2ha あります。
その他について	業者と成田市と話し合いをするだけでなく、市民を加えてほしい。飯仲から天神峰に市場が移転してしまったため、市民は困っている。	飯仲地先の将来的な土地利用に関しましては、市民の皆様や事業者の方々など関係する皆様のご意見を踏まえながら検討していきたいと考えております。