

成田市都市計画審議会 会議録

1 開催日時

令和5年6月29日(木) 午後2時00分から3時05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 第一委員会室

3 出席者

(委員)

田中(亨)委員、中村委員、木村委員、加瀬委員、会津委員、鬼澤委員、眞野委員、細貝委員、小泉委員、本宮委員、古橋委員、後藤氏(鳥山委員代理)、小林委員、田中(由)委員(順不同)

※欠席された委員 鎌田委員

(事務局)

鈴木都市部長、都市計画課 川瀬課長、平山課長補佐、川島係長、岩瀬主査、宮地主任主事

(議案第1号説明員)

卸売市場 河野場長、須向主幹

4 議題

議案第1号 成田都市計画市場の変更について〔付議〕

議案第2号 成田都市計画用途地域の変更について〔付議〕

議案第3号 成田都市計画高度地区の変更について〔付議〕

5 議事

議案第1号

議長： それでは、議事に入ります。議案第1号「成田都市計画市場の変更について」ですが、議案第2号「成田都市計画用途地域の変更について」及び議案第3号「成田都市計画高度地区の変更について」と関連する議案でございますので、一括審議としたいと思いますが、皆様よろしいでしょうか。

〔委員同意〕

議長： 異議なしと認めます。それでは、一括審議といたします。議案第1号、第2号及び第3号につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局より詳細説明】

議長： ただいま議案の説明がありました。このことにつきまして、ご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

会津委員： まず議案の1について伺いたいのですが、参考資料3で公述人1が、ゼロカーボンとの関係で意見を言われています。それに対して成田市の考え方が、「周辺環境との調和を勘案し」と書かれています。ここで使われている周辺環境は恐らく騒音であったり汚水であったりというところではないかと思いません。公述人が聞いたかったのは自然環境の方で、特にCO₂の排出というところだと思います。成田市はゼロカーボンシティを宣言して、2030年までに2013年比で46パーセントのCO₂を削減するという目標を掲げていて、この都市計画マスタープランの中にもSDGsがあえて見直しとともに入ってきたと。ゼロカーボンもしっかりと書かれているという経緯があります。それにもかかわらず、この公述人の意見に対して、全くゼロカーボンについてしっかり返事をされていないので、あえてこの気候危機対策について、どう取り組むのか伺いたいと思います。

事務局： 公述人1のご意見につきましては、市全体の話も含めてのゼロカーボンや環境問題のご意見として受けております。ゼロカーボン推進のため、市の緑化や環境問題についての考え方といたしましては、今回、都市計画変更の対象となっている当該地につきましては市街化区域となっており、周辺の住環境の整備が進められるなど、従前より都市的土地利用が図られている地域でございます。また、有利な立地条件を踏まえ、将来的にも開発意欲の高い場所であるものと認識しております。また、こういった環境において、市民のうるおいの場所となる公園や緑地の整備は必要でございますので、新たな開発に対しましては、千葉県自然環境保全条例や、成田市の緑化推進指導要綱に基づく緑化や開発指導要綱に基づく公園整備を求めていくものでございます。民間開発の場合につきましては、民間事業者の考え方や建築の用途によって、緑化の規模や緑化への取り組みの方法が様々あると考えておりますので、それらの中で一定の基準を設けて、開発と緑化、環境面とのバランスを図っていきたいと考えております。

会津委員： この地域が開発された場合、緑化率は何パーセントぐらいに定められるのですか。

事務局： 成田市緑化推進指導要綱によりますと、一般的に3,000平方メートル

以上の開発を対象とし、開発をしようとする区域の面積に対して 5 パーセント以上の緑化を指導するものとなっております。

会津委員： この地域全体の 5 パーセントとなると、3,000 平方メートル程度の緑化面積となりますか。そんなに広くはないということだと思っております。

議長： 今の 3,000 平方メートルというのは約 7 ヘクタールに対して 5 パーセントをかけた場合のことですか。

会津委員： そうです。

議長： 今、事業者や成田市の用地もありますが、具体的な開発計画や設計計画が定まっていないということなので、どういう状況になるかは、誰もわからないのではないかと思います。

会津委員： わかりました。

会津委員： この中に市有地があり、市有地を民間に売却する可能性が、市議会の一般質問の中でも示されました。成田市では、今後新設する公共施設においては ZEB 対応もしっかりしていくという方針が示されていますが、ここが民間に売却された場合、環境配慮型ではない建物が作られる可能性が出てくるわけです。私はそこを心配しております、やはり成田市としてはゼロカーボンを宣言したからには、たとえこの地域であっても環境へ配慮するということを事業者にも求めていただきたいと考えているのですが、お考えを伺います。

事務局： 繰り返しになりますが、民間の開発も含めまして、成田市緑化推進指導要綱もしくは開発指導要綱等に基づきまして緑化率や、環境配慮について指導してまいりたいと思います。

会津委員： お願いします。それから公述人 2 と今日配られた参考資料 4 の中で A 氏が訴えていらっしゃることは、ここで用途変更をすると自分たちの事業が継続できないのではないかと不安がこの中に込められているのですが、実際に用途変更をした場合、こういった事業の継続というのは難しくなるのか、ご意見を伺います。

事務局： 先ほどの説明でも申し上げましたけれども、現在の事業の継続につきましても、用途変更後も可能でございます。用途変更した後に制限がかかるもの

は、例えば環境悪化の恐れが多い工場などの建築物ができなくなる。また、加工工場などの作業場については、150平方メートル以下という床面積の規模に制限がございます。

会津委員： わかりました。公述人の意見にもありましたが、この地域をどういうまちにしていくのかという議論がまだまだ不足しているのだと思います。先ほど周辺住民とはしっかり合意形成を図っていくといったお考えを伺いましたが、周辺住民は当然のことながら、成田市全体の問題であると思いますので、広く市民の意見を聞いて、今後のこの地域をどうしていきたいのかという成田市の方向を定める必要があると考えているのですが、ご意見を伺います。

事務局： 当該地区の立地の状況でございますが、まず、先ほど説明の中でも申し上げましたけれども、公津の杜駅から近いことや、国道51号に面している、周辺に良好な都市基盤が整備された、ポテンシャルがとても高い土地でございます。商業エリアとして発展の可能性なども見据えながら、民間活用を基本とした跡地利用の検討を進めてまいりたいと考えております。現段階ではこういった建物を建てるかを議論する場ではないのでそこは差し控えさせていただきますが、新たなまちづくりや計画がある程度具体化してきた段階では、事業者や土地の所有者、周辺の住民の皆様との合意形成を図るということも含めて、今後の土地利用について検討してまいりたいと考えております。

会津委員： 都市計画マスタープランの中にも、市民協働のまちづくりというのが掲げられているので再度言いたいのですが、特にここでは市有地が入っていて、市有地は市民の財産ですので、周辺住民だけではなく、もっと広く、たくさんの市民の意見を聞いて、ここの地域をどうしていきたいのかという方針を決めてほしいのですが、再度ご意見を伺います。

事務局： まず前提として、民有地の将来土地利用というものは、あくまで土地所有者が主体となると考えます。したがって、市が都市計画で制限をかける以外には、適切な土地利用を誘導することが難しい現状があります。一方で、都市計画の制度の中には、関係者や地域の人々の合意を基に地域のルールを作る地区計画という制度がございます。緑化などの土地利用の方針や、建物の用途、高さなどを関係者、地域の皆様との合意のもとで定めることができる制度でございますので、将来的なここの土地の利用が具体化してくれば、そういった制度の活用も一つの方法としてはあるのではないかと考えております。

会津委員： 民有地は仕方がないかもしれませんが、市民が気にしているのは

市有地の部分です。市民の財産が、これから民間に売却されてしまったら、市民ははっきり言ってほとんど口出しができないのではないかと、とても心配していますので、市民の財産の部分に関しては、売却する前に、市民の声をしっかり聞いていただきたいというのを求めたいと思います。

ここで「市民の声を聞くのがなかなか難しい」と言われるのであれば、私はこの議案には賛成できないですし、「売却する前に市民の声をちゃんと聞きます」と言っただけなのであれば賛成できるのですが、そこをはっきり伺いたいと思います。

事務局： 跡地の活用につきましては、民間事業者への売却を基本に様々な可能性を含めて検討していくとの市の方針を示しておりますことから、具体的な検討にあたりましては、市有地の部分について、市場内で事業を継続されている関係事業者や、当該跡地の活用を希望する民間事業者、周辺の住民の方々のお声も踏まえまして、現段階でこのような形でという具体的な手法は述べられませんが、将来のまちづくりを見据えた適切な跡地利活用が図れるよう、検討してまいりたいと思います。

会津委員： 今話を聞いていると、民間に売却ありきなのかなと思ってしまいますが、そうではなく、何度も言いますがここは市民の財産なので、一人ひとりの市民の意見を反映していただきたい。この地域には市民によっては公園を作ってほしい、商業施設が欲しいというような声があると思いますが、それをしっかり市で集約して決めていただきたいなと思います。もう一度、回答をお願いします。

事務局： 委員の言われるところは、市有地も含め、旧市場跡地約7.4ヘクタールの将来的な土地利用を考えた場合、市民や利用者の皆様が何を求めるかということだと思います。周辺には既に低層の住宅地があり、公津の杜という広大な住宅地がございます。様々な環境や条件で住まわれている方や、そこに働きに来ている方、遊びに来る方、学生として勉強に来る方、色々な方が周辺にはいらっしゃいます。

例えば、お声のひとつとして、ご高齢の方や車をお持ちでない方などは、歩いて買い物に行ける店舗が欲しいという意見があるかもしれません。あるいは、通える病院が欲しいというお声もあるかもしれません。そうではなくて、緑や公園が欲しいといった環境面を求める声もあるかもしれません。どれも大切なご意見であって、必要なものであると思います。人が生きていくために必要な経済活動の部分と、環境や住環境の利便性の部分のバランスは当然必要なことだと考えております。飯仲地先につきましては農村部や調整区域ではなく、都市で市街地

が形成されている地域です。その地域の将来的な需要は、今ここで決められることではないと思いますが、都市計画のもとで、開発を制限する調整区域と、経済活動や生活利便施設のための市街化形成という考え、2つの視点がございますので、そのバランスの下にまちづくりを総合的に検討してまいります。

議長： 議論が少し堂々巡りになっているかと思えます。現在、市の方での土地利用の方向性も決まっていないということであれば、何らかの段階で土地利用をどうするかということは、内部的にもきっと議論されることではないかと思えます。また、市民の中にも色々な方がいると思えます。環境保全を求める人、利便施設を求める人など色々な意見がある中で、今、売ることを前提ではそれは賛成できないということですが、市有地の処分に当たっては別の場で議論されることではないかと思えますが。

会津委員： わかりました。ありがとうございます。質問を変えます。高さ制限のところですが、参考資料1を読んでもわからなかったの伺いたいのですが、最高何メートルまで建てることのできるのですか。

事務局： 参考資料1の12ページをご覧ください。これは今回、都市計画変更で追加しようとしている第二種高度地区の考え方でございます。考え方としましては、隣接する土地にどれくらいの高さまで設けられるか、最高何メートルというシンプルなものではなくて、隣接する土地の境界から8メートル離れた場所までについては、10メートル立ち上げてそこから、離れた距離分の1.25倍までの高さまでしか建てられません。8メートルより離れると、離れの1に対して0.6倍までの高さまでが最高高さとなりますので、高さ制限としては段々になっていくという形になります。そのため、一概にこの地域は最高高さ何十メートルと定めるのではなく、隣接土地からの離れによってその高さが決まってくるという考えでございます。

会津委員： 成田市内でも戸建ての住宅のすぐ隣に、大きなマンションが建ってしまって、もともと住んでいた住民の方が反対しても、結局マンションが建設されてしまったという例がありまして、今回の件も同じようなことが起きないのかと、少し心配になっております。先ほどご説明があったので、日照権の話など、もう1回確認させていただければと思えます。

事務局： 高度地区の考え方ですが、目的は隣接する住居地域を保全するための制度であって、日照や風通しを保全するのを目的に設定するものでございます。

会津委員： わかりました。説明で、今回の変更というのは周辺住民の居住環境に配慮しての変更ということが分かりましたので、議案には賛成しますが、成田市としては、市民の声をしっかりと聞いて今後のまちづくりに活かしていただきたいと思います。これは意見です。

議長： ありがとうございます。他にございますか。

議長： 私から確認だけよろしいですか。先ほど周辺環境への配慮で用途を変えるという話があり、一方で既存の施設は営業が可能という話がありました。逆に、例えばこの市場の廃止や、用途変更などをしない場合には、どういう弊害があるのかと、隣接住居地域への配慮という説明はありましたが、この地域の中に他の地権者さんもいると思いますので、そういった人への弊害はありますか。

事務局： 今回の都市計画変更をしない場合、ということによろしいですか。

議長： はい。

事務局： 今回、市が皆様に審議をお願いしているのは、市場の廃止、用途地域の変更、そして高度地区の変更の3つでございます。

まず用途地域の変更につきましては、今まで準工業地域の用途でありながら、「市場」として一定の制限がありました。市場機能の移転に伴って廃止することになりますので、準工業地域の用途がそのまま活かされます。そうすると、土地の所有者の意向によっては、市有地は別としても、環境を悪化させる恐れが多い工場やキャバレーなどが比較的緩い制限で建てられるため、隣接する住居地域に住まわれている方の弊害になるのではないかとというのが一つございます。

もう一点、高度地区について、こちらについても先ほど日照の話などもさせていただきました。何も制限がないと、窓を開けたら家の目の前に、高さ何十メートルというマンションの壁が目の前にあるという状況もあり得ますので、事業の継続と隣接する住居地域とのバランスを考慮して、今回の用途地域と高度地区の変更を、都市計画の変更として挙げさせていただいております。

継続されている事業者の、これからも営業を続けていきたいというご意見、そして隣接する住民の方、双方の経済活動と生活環境・住環境を都市計画の中で調和を図り、互いに共存できるまちづくりとして進めていきたいというのが、本市の基本的な考えでありますので、委員の皆様におかれましては、ご理解いただきたいと思っております。

議長： ありがとうございます。あともう一点お聞きしたいのですが、せっかく卸売市場の関係の方もいらっしゃるということでお聞きしますが、市場の移転にあたっては、大分長い年月がかかっているようですが、その中ではこういった老朽化などや、営業等についての意見調整というのはあったのでしょうか。

事務局： 移転に際して、私共、市場としても、民間の事業者の皆様とは色々と折衝を行っております。実際に市場が移転したあとも、市が所有している駐車場等の施設の一部を、既存の場所で営業を行う方々が継続して事業が行えるように貸し付けを行っているところでございます。

議長： ありがとうございます。他にございますか。無いようですのでお諮りいたします。議案第1号「成田都市計画市場の変更について」案のとおり決することに賛成の方は挙手をお願いします。

〔挙手全員〕

議長： 全員賛成でございます。よって、議案第1号は案のとおり可決されました。続きまして、議案第2号「成田都市計画用途地域の変更について」案のとおり決することに賛成の方は、挙手をお願いします。

〔挙手全員〕

議長： 全員賛成でございます。よって、議案第2号は案のとおり可決されました。続きまして、議案第3号「成田都市計画高度地区の変更について」案のとおり決することに賛成の方は、挙手をお願いします。

〔挙手全員〕

議長： 全員賛成でございます。よって、議案第3号は案のとおり可決されました。以上のとおり、議案第1号、第2号及び第3号は、いずれも案のとおり可決されました。なお、本案に関しましては、公聴会などにおいて意見が提出されておりますことや、また本審議会においても委員の皆様から意見をいただいたところでございます。事務局におかれましては、これらのことを踏まえまして、周辺住環境や環境保全に配慮するとともに、既存事業者の方々とも調整しながら、今後適切な土地利用の誘導が図られるよう、お願いをしたいと思います。どうぞよろしくお願いたします。

本日の議事は、以上となります。

