

## 成田市都市計画審議会 会議録

### 1 開催日時

令和5年11月8日（水） 午後3時00分から4時20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)

田中(亨)委員、中村委員、会津委員、眞野委員、細貝委員、小泉委員、本宮委員、古橋委員、石山氏（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、木村委員、加瀬委員、鬼澤委員

(事務局)

鈴木都市部長、都市計画課 川瀬課長、平山課長補佐、橋本主幹、川島係長、藤ヶ崎主査、鈴木主査、岩瀬主査、榛澤主任主事、宮地主任主事

### 4 議題

報告第1号 下福田地区地区計画の原案について〔報告〕

報告第2号 成田市開発行為等の基準に関する条例等の一部改正に係るパブリックコメントの実施について〔報告〕

### 5 議事

#### 報告第1号

議長： それでは、報告第1号「下福田地区地区計画の原案について」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： ただいま事務局より説明がありましたが、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： 地区計画等の目標で「空港立地の優位性及び広域交通ネットワークを生かした新たな産業機能を誘導するとともに、周辺の自然環境に配慮し、地域コミュニティとも調和した良好な産業拠点の形成を図る」と書かれていますが、緑地を保全するというのが、開発行為により当然のことだと思うのですが、あえてここに「周辺の自然環境に配慮し」という記載がされているということは、他

にも何か取り組みがあるか伺えたらと思います。

**事務局：**ここに記載した意図としては、保全すべき緑地として、残置森林を適正に管理保全していくことを第一にと考えております。

もう一つは、この場所が市街化調整区域であるということを踏まえ、建築物の高さの関係や景観に配慮した取り組みなどを求めていると考えております。

**会津委員：**ビオトープというのは、計画区域のどのあたりに設けられるのでしょうか。

**事務局：**ビオトープは、2号緑地と3号緑地に設けます。

**会津委員：**申出者であるヒューリック株式会社のホームページを見ますと、環境配慮に力を入れて経営をされていることがよくわかりました。2029年までに、100パーセント再生可能エネルギーの電力を使うといったことも書かれていました。また、生物多様性の保全についても力を入れている会社ということがホームページからも見て取れて、その中には、生物多様性を守るためのガイドラインを掲げて、当社の事業が生物多様性や絶滅危惧リスクのある生物に負の影響を与えないように配慮しながら、進めていきますと書かれているのですが、具体的にここにはどういった生物が生息しているのか調査をしてその上で生態系の保全を行っていただけないかということでしょうか。

**事務局：**既に申出者の方では自然環境保全条例に基づく環境調査を実施しております。調査において、区域内にキンランなどの希少植物が確認されております。また、申出者は、千葉県自然保護条例に基づき千葉県と自然環境保全協定を締結し、自然環境の改変を最小限に留める等の適切な措置を講ずることにより、自然環境を保全することとしております。

**会津委員：**調査報告は、私達は見ることはできるのですか。

**事務局：**自然環境保全条例に基づく調査結果について、担当部局に確認したところ、一般に公表していないということです。

**会津委員：**もう一点、ヒューリック株式会社のホームページを見ますと、「日本生態系協会のJHEP（ジェイヘップ）認証制度を活用しています」とあります。この認証制度の内容は私の不勉強でよくわからないのですが、この地域で認証制度を活用した建物が作られると考えてよろしいでしょうか。

**事務局：** 会社の取り組みとしてこちらに記載しており、施設についてはこれらに対応した施設が建設されるものと我々は考えておりますので、今後、申出者に確認しながら進めていきたいと思っております。

**会津委員：** この認証制度を受けている物件が、2022年の12月時点で12件のため、少し少ないと思っていたのと、もしかすると、認証を取るハードルがかなり高いのかなと心配しております。これだけの規模の開発行為を行うのであれば、環境に与える影響は非常に大きいので、せめてこういった認証を取れるような建物を成田市として求めていただきたいと思います。

ここの開発行為によって、将来的にどのぐらいのCO<sub>2</sub>の排出に繋がるのか、また成田はゼロカーボンシティを宣言していますので、CO<sub>2</sub>の排出をどう相殺していくのか、お考えを伺います。

**事務局：** 実際に、この事業によって削減していくCO<sub>2</sub>排出量の具体的な数値は、これから申出者と確認しながらになりますが、申出者は施設電力を100パーセント再生可能とする取り組みを進めており、所有施設で消費する電力を再生可能エネルギーで100パーセント賄うため、再生可能エネルギー由来の発電所を建設するなどし、消費電力の供給に取り組んでいくということですので、その取り組みに沿った事業計画を求めていきたいと思っております。

**事務局：** 委員の皆様へ申し上げます。今回の審議会でご報告させていただいた内容は、申出者がこれから行う事業計画の中身ではなく、あくまでも地区計画の内容であります。道路や施設関係、地区計画の目標についてもご意見をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

**会津委員：** 成田の都市計画の中にもSDGsやゼロカーボンの表記がなされているため、こういった質問をさせていただきました。非常に関係が深いと思っております。

それから、成田市はこの事業に対してどのぐらい公的資金を支出することを考えていますか。

**事務局：** 今回は、土地所有者から申し出があったことをもって、区域を設定し、事業を進めるためのまちづくりのルールを作っていく地区計画になります。申出者である事業者主体の開発でありますので、市が公的資金を投入して整備するという観点でのものではありません。

**会津委員：** それではインフラ整備も成田市の負担には繋がらないということでしょうか。

事務局： はい。

議長： 他にご意見ご質問等ございますか。

議長： 無いようですので、私からもお願いいたします。本地区計画につきましては、地域に与える影響がかなり大きなものがあります。市の関係各課による検討会議等で検討されているようでございますので、今後とも環境等に配慮し、また、ただいま出されました意見を踏まえまして、地区計画の策定を進めていただくようお願いいたします。

## 報告第 2 号

議長： 続きまして、報告第 2 号「成田市開発行為の基準に関する条例等の一部改正に係るパブリックコメントの実施について」、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： ただいま事務局より説明がありましたが、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： 改正案では、条例第 6 条に第 6 項が加わるということですが、同条の第 1 項から第 5 項では、現在どういった開発行為が認められているのか簡単に教えていただければと思います。

事務局： 条例第 6 条第 1 項から第 5 項については、線引き前から土地を所有している親族住宅や、既存集落内の専用住宅、既存適合建築物の増改築、土地収用法の移転などによる開発行為、特定空港周辺航空騒音対策特別措置法の移転などによる開発行為が定められております。

会津委員： 例外中の例外として認められているということだと思います。あとは 500 平方メートル以下のものとするといった規模も小さいのかなと思います。唐突に、第 6 項として 20 ヘクタールまで開発ができることになるわけですが、そもそもなぜその市街化調整区域というものを定めているのか、その意義・目的を教えてくださいませんか。

事務局： スプロール化や市街化を抑制すべき区域として市街化調整区域を規定

しております。

**会津委員：** なぜその市街化を抑制しなければいけないのか、そもそも市街化というのはどういったことを指すのでしょうか。教えていただければと思います。

**事務局：** 成田都市計画区域において市街化区域と市街化調整区域が線引きされております。市街化区域は、住民の生活に関係する地域として建物などの開発が進められます。市街化調整区域は、先ほど申しましたとおり、ある程度開発を抑制する位置づけとなっておりますので、そこは市街化区域と市街化調整区域の大きな違いかと思えます。

**会津委員：** 今のご説明を聞いていると、成田市が条例を改正して進めようとしているのはまさにその市街化を促進するものではないかと、開発行為そのものが市街化になってしまうのではないかと思うのですが。条項で、「市街化を促進するおそれがないと認められること」と書かれていますが、20ヘクタールもの開発行為を認めておいて、市街化を促進する恐れがないというのは、整合性がないのではないかなと思うのですが、どう考えたらいいのか教えていただけますか。

**事務局：** 市街化調整区域の位置づけの中で、全く開発ができないことではありません。倉庫など、もともと許可し得る開発行為等を限定しています。ある程度地域を絞り、市街化調整区域の中で建てられる立地要件に合わせた形で建築をさせ、立地誘導をするのも都市計画の考え方だと思っております。

**会津委員：** 今までの市街化調整区域の考え方と全く違うような第6項が加わるのではないかと考えています。

資料の「第18条の2第1項に規定する基本方針等」とは何か教えていただけますか。

**事務局：** 都市計画マスタープランのことであり、区域の指定において、成田市都市計画マスタープランに適合していることが要件となります。

**会津委員：** 成田市都市計画マスタープランに適合しているということですが、成田市都市計画マスタープランにも成田市総合計画にも、森林機能・森林緑地を保全することが書かれています。しかし、今回の条例改正案は、あまりにも開発優先で森林保全というのは後回しと受け止めますが、お考えを伺いたいと思います。

**事務局：** 初めにご説明をさせていただきましたとおり、空港機能強化や北千葉道路などのインフラ整備が進んでいることから、開発の需要が高まっている中で、市内の各所に小規模な開発が無秩序に進められることについては、森林を含めた環境の保全に関する考え方からも懸念しております。

そのために、今回の条例の改正にともない、区域指定方針(案)を同時に定め、成田市都市計画マスタープランにも示されている空港周辺かつ国道 295 号の沿道のように地域を特定して定めることで、市の方向性に整合する形で空港周辺地区に必要な開発が集約されるよう、企業の立地誘導に繋げていきたいと考えております。

**会津委員：** 空港周辺だけではなく、先ほど報告があったように下福田の方でも開発が進められるわけですね。

成田市都市計画マスタープランが 2023 年に見直されて、持続可能なまちづくりということで、SDGs、ゼロカーボンシティが新たに加わった一方で、成田市においてはこういった市内のあちこちで、吉倉や東和田、不動ヶ岡も含めた開発行為が同時進行で進められているということで、私は成田の自然環境、そしてゼロカーボンシティ宣言とは、反対の方向に進んでいることを非常に懸念しております。

本審議会の案内通知でも、「成田市ではゼロカーボンシティ宣言をしており、省エネ対策のため、ウォームビズなどを活用した過度に暖房器具に頼らない執務を実施しております」と書かれています。職員がいくら一生懸命こういった取り組みをしても、やはり大規模開発に伴う CO2 の排出量と比べたら小さいことだと思います。私は職員の皆様には快適な職場環境の中で仕事効率を高めていただきたいと思いますが、成田市の今の開発重視・環境は後回しのまちづくりというのは非常に問題があるということを指摘させていただきます。

**事務局：** 貴重なご意見ありがとうございました。ゼロカーボンシティにつきましては社会経済活動と環境保全の両面を調和させながら目指していくものと承知しております。

今回お示ししております区域指定方針の案の中でも、環境への配慮といたしまして省エネルギーの取り組みや、再生可能エネルギーの活用に関する内容、もしくは地球環境保全協定締結といった内容を含んでおります。

土地利用に関する計画に環境面についても盛り込むことにより、省エネ・環境への負荷低減の取り組みを事業者に対して求めることとなっております。

開発を考えようとする企業が地球環境保全協定等に取り組むことは、最終的にゼロカーボンシティの推進に繋がるものと考えております。

また、開発行為を含めた新たなまちづくりは、本市が将来にわたって豊かな

活力をもって発展していく意味で必要な事業だと考えております。

持続可能なまちづくりを実現するためには、開発行為等の社会経済活動と、環境保全の二つをバランスよく調和させることが重要であると、都市計画部局でも真剣に考えているところでございます。

そういった事業を進めていく上では、千葉県環境保全条例や成田市の緑化推進指導要綱、開発行為の要綱など緑化率や環境に配慮した指導をする要綱もでございます。こういった開発を行おうとする事業者に対して、本市としては、自然環境に与える影響をできる限り最小限に抑えるように指導しながら、環境に配慮した事業となるよう市全体としても取り組んでまいりたいと考えておりますので、委員の皆様のご理解をお願いしたいと思っております。

**議長：** ありがとうございます。他にご意見ご質問等ございますか。

**議長：** 私から少し感想を申し上げます。本件については、今回は事前報告であり、正式には本審議会に改めて諮問されるもので、さらに実際に開発申請がなされた場合は、また本審議会にも諮るという意味では、非常に丁寧な手続きをされていくのではないかと思います。

会津委員のおっしゃるとおり、地域の環境を保全することも大事です。一方で、地域の開発ニーズにどう答えていくかということも非常に大事なことはないかと思いますので、いろいろな意見を調整しながら丁寧にやっていくことが大事かなと思います。本条例等の改正は、空港と一体となった地域づくりや広域連携軸を活用した土地利用の誘導を図る上では、重要な役割を担うものと考えております。

事務局にはただいま出されました意見、それからパブリックコメントの結果等を踏まえまして、条例等の改正手続きを適切に進めていただきますようお願いいたします。

本日の会議は以上となります。

## 6 傍聴者

8名

## 7 次回開催日時（予定）

令和6年1月下旬

令和 5 年 11 月 24 日

以上、協議の内容と相違ないことを認め署名する。

議事録署名人 \_\_\_\_\_ 小泉 英樹 \_\_\_\_\_

議事録署名人 \_\_\_\_\_ 小林 光男 \_\_\_\_\_