

不動ヶ岡地区における都市計画の変更に関する説明会 概要

○日 時 令和7年11月15日（土）10時00分から11時20分まで

○場 所 市役所6階 中会議室

○参加者 22名

○事務局 成田市【都市計画課】 川瀬課長、鈴木課長補佐、川島主幹、宮本主査、菅原主任主事、小川主事、高橋主事

【市街地整備課】 芹澤課長、伊橋主査

富里市【都市計画課】 水越副主幹、村松主事

○説明会の趣旨

不動ヶ岡地区では、中心市街地に隣接し、国道51号の幹線道路沿道に位置する地区的ポテンシャルを生かした良好な市街地形成を図るため、地権者の方々で構成された土地区画整理組合により、計画人口1400人とする住居系、まちの賑わいを創出する商業系の土地利用を図る計画として、土地区画整理事業が進められています。

この度、土地区画整理事業における土地利用計画に合わせて、用途地域及び高度地区の変更を行うとともに、地区の特性を生かした計画的な土地利用の誘導を図るため、地区計画を定めることから説明会を開催いたしました。

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	回答
説明会について	既に工事が始まっており、説明会を開催する時期が遅すぎるのでないか。	本説明会は、土地区画整理事業が進捗し、用途地域や地区計画など、事業計画にあわせた都市計画の変更案が定まったことから、今後、手続きを進めるにあたり、その内容を予め地域の皆様へ説明するために開催したものであります。なお、工事に関する説明会は、土地区画整理組合にて別に行われております。

項目	寄せられたご意見の趣旨	回答
土地区画整理事業について	土地区画整理事業の土地の所有者は、どういった方がいるのか。また、所有者は何人か。	土地区画整理事業地内に土地を所有している方々で、60人弱です。
	事業が完了した際は、組合は解散するのか。	土地区画整理事業のために組織された組合であるため、目的が完了されたのち、解散となります。
	組合の声、市民の声、これから住みたい方の声を反映して、商業エリアの企業やハウスメーカーなどを決めているのか。また、既に参画している事業者を教えてほしい。	業務代行者である戸田建設㈱の土地区画整理事業やまちづくりを手掛けたノウハウを活かして、参画する事業者を決めていくことになります。具体的な企業名は申し上げることはできませんが、商業エリアにはホームセンターやスーパーなど、生活利便施設が立地する予定です。
	本日の資料では、全域使用収益開始が令和 10 年となっているが、ホームページでは令和 12 年末となっている。スケジュールが早まったのか。	令和 10 年に全域使用収益を開始し、その後 2 年間は土地区画整理事業法の手続きである換地処分や解散を行うため、スケジュール通りとなっております。
	現在の事業の進捗度はどのぐらいなのか。	約 10 パーセントであります。

項目	寄せられたご意見の趣旨	回答
土地区画整理事業について	富里市日吉台から事業地へ道路を繋いでほしい。	富里市日吉台から事業地へ通り抜ける道路については、警察との協議の結果、安全性を考え、車両は通行止めとし、歩行者のみの通行としています。
環境面への配慮について	地球温暖化が進んでおり、森林にはCO ₂ を吸収する機能があるので、緑地を増やしてほしい。	現状では、公園を3.4ヘクタール、緑地を0.6ヘクタールの合計4ヘクタールを計画しています。本区域は市街化区域ですが、緑豊かな場所であることも踏まえまして、土地区画整理法の基準である3パーセントを上回る17パーセントの緑地を確保する計画となっております。
	気候変動の時代である中で、こういった開発を行うのはいかがなものか。	新たなまちづくりは、本市が将来にわたり、豊かで活力を持って発展していくために欠かせない事業です。また、持続可能なまちづくりを実現していくためには、社会経済活動と環境保全をバランスよく調和させることが重要であると考えております。

上記以外にも、土地区画整理事業の施行に関する質問や意見が多数ありましたが、その内容につきましては、事業主体である不動ヶ岡土地区画整理組合へ報告いたしました。

○主なご意見

- ・大きな杉の木は防風林にもなっているため、伐採しないでほしい。
- ・不動ヶ岡南地区は高齢者も多く、病院に通う人もいる。令和10年まで通行止めとなっていましたが、3年間も並木町や富里市日吉台へ迂回させることは、地域住民に対して、配慮がないと思う。組合に対して、地域住民のことを考えた工事をしてほしいと伝えてほしい。また、今回設置された迂回路は、回転場まで道が狭く非常に通りづらい。
- ・工事が始まって周辺住民は不安である。工事施行者または土地区画整理組合主催で、富里市日吉台の住民も対象とした説明会を実施してほしい。