

令和2年度

富里市都市計画審議会

第2回

議事録

期日 令和2年12月22日（火）

場所 富里市役所分庁舎2階大会議室

## 目 次

次第日程

出席委員名簿

議題一覧表

1. 開 会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
2. あいさつ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
3. 議事録署名人の選出・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
4. 報 告
  - (1) 成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の計画提案  
について・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4
  - (2) 成田都市計画地区計画（酒々井インターチェンジ周辺地区）の計画提案  
について・・・・・・・・・・・・・・・・ P 9
  - (3) 成田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更案の概要  
について・・・・・・・・・・・・・・・・ P 11
  - (4) 富里市用途地域見直しについて・・・・・・・・ P 13
5. その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 18
6. 閉 会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 19

- 1 日 時：令和2年12月22日（火）午後1時30分～午後3時7分
- 2 場 所：富里市役所分庁舎2階大会議室
- 3 出席者：出席委員（12名）
- 4 傍聴者：4名

富里市都市計画審議会出席委員

（敬称略、順不同）

構 成	氏 名	摘 要
学識経験者	伊 井 義 則	富里市農業委員会推薦
	内 田 博 道	富里市商工会推薦
	栗 田 和 夫	中央工学校講師
	篠 原 眞 司	富里市の職員経験
	根 本 実	J A 富里代表理事組合長
市議会の議員	柏 崎 のり子	富里市議会議員
	岡 野 耕 平	富里市議会議員
	田 口 勝 一	富里市議会議員
	大川原 きみ子	富里市議会議員
	戸 村 喜一郎	富里市議会議員
関係行政機関	大 出 正 弘	成田土木事務所長
	辻 辰 将	成田警察署長代理

出席職員

所 属	氏 名	摘 要
都市建設部長	相 川 裕 史	
都市建設部都市計画課長	細 野 亮	事務局
〃 都市計画課 副主幹	戸 村 直 樹	〃
〃 都市計画課 主 査	鈴 木 理 仁	〃
〃 都市計画課 副主査	坂 野 達 郎	〃

## 5 報 告

- (1) 成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の計画提案について
- (2) 成田都市計画地区計画（酒々井インターチェンジ周辺地区）の計画提案について
- (3) 成田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更案の概要について
- (4) 富里市用途地域見直しについて

## 6 会議経過 次項以降のとおり

## 1. 開 会

司 会 それでは定刻となりましたので、ただいまより令和2年度第2回富里市都市計画審議会を開会します。

私は、本日の司会を務めさせていただきます、富里市都市建設部都市計画課計画班の坂野と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、次第に従いまして、進行させていただきます。

## 2. あいさつ

司 会 最初に、篠原会長より御挨拶をいただきます。

篠原会長、よろしくお願いいたします

会 長 皆さんこんにちは、本日はコロナ禍の中、また年末の大変お忙しい中、本年度第2回目となります都市計画審議会に御出席いただきありがとうございます。

さて、本日は次第に記載してありますとおり、2件の「地区計画提案」、1件は「成田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更案の概要について」、もう1件は「富里市用途地域見直しについて」でございますが、用途地域見直しについては、これほど大きな用途変更は、富里市としては過去になかったのではないかと私自身、感じております。後ほど事務局より説明がございましたが、さまざまな角度から御質疑等いただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

司 会 続いて、山根副市長より御挨拶をいただきます。

山根副市長、よろしくお願いいたします。

副市長 皆さんこんにちは、副市長の山根でございます。

本日はコロナ禍の中、また年末の御多忙の中、当審議会に御出席いただきましてありがとうございます。本来であれば、五十嵐市長が御挨拶をさせていただくところですが、急遽別の公務が入ってしまいましたので、五十嵐市長に代わりまして、恐縮ではございますが、御挨拶させていただきます。

私は、この4月に副市長に着任させていただきまして、五十嵐市長の富里市に対する熱い想い、市長が掲げる市民目線によるまちづくりが大きく前進していると私自身、実感しているところでございます。さて、新型コロナウイルス感染症の終息が見えない中ではございますが、本日の議題であります、市街化調整区域

における2件の都市計画提案や用途地域の見直し等については、ようやく委員の皆様へ御報告できる段階になったということで、開催をお願いしたところでございます。

これも一重に委員の皆様をはじめ、関係機関、団体の御理解、御協力により、職員が一丸となって成し遂げられるものでございますので、委員の皆様にはお力添えをいただきまして、本市のまちづくりへの御指導、御鞭撻の程、お願いいたします。簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。本日は、よろしく申し上げます。

司 会 ありがとうございます。

ここで副市長は他の公務のため、退席させていただきます。

(副市長退席)

司 会 続きまして、出席者の紹介でございますが、紹介は配付しました席次表にて代えさせていただきます。

なお、田中委員におかれましては、当該職を離れられたため、その後任に大出正弘様が8月30日付けで就任されており、新たな委員として委嘱いたしましたので、皆様に御報告申し上げます。また、成田警察署長の種田委員の代理として辻様が御出席されておりますのでよろしくお願いいたします。

ここで、定数の報告をさせていただきます。本日は、過半数以上の委員の出席がございますので、富里市都市計画審議会条例第6条第3項の規定により、会議は成立しております。なお、本審議会は、富里市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長が会議の議長を務めることとなっております。ここからの進行は、篠原会長にお願いいたします。

### 3. 議事録署名人の選出

会 長 それでは、よろしくお願いいたします。

事務局説明の前に議事録署名人を選出させていただきます。

富里市都市計画審議会事務運営規則第9条第3項の規定により、議事録署名人2名を指名させていただきます。

内 田 委 員 はい

田 口 委 員 はい

よろしく申し上げます。

次に非公開案件等の審査でございますが、本日の案件は、

- ・成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の計画提案について
- ・成田都市計画地区計画（酒々井インターチェンジ周辺地区）の計画提案について
- ・成田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更案の概要について
- ・富里市用途地域見直しについて

の報告事項4件でございます。

非公開の取扱いについては、「富里市都市計画審議会の会議の公開に関する規則」第2条ただし書きに非公開とすることができる旨の規定がありますが、事務局から提案はありますか。

事務局 本日の審議会に報告する案件は、「富里市都市計画審議会の会議の公開に関する規則」第2条ただし書きに該当する「非公開案件ではない」ということでいかがでしょうか。

会 長 ただいまの事務局提案について、「非公開案件ではない」ということですが、委員の皆様いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

会 長 それでは、本日の審議会において非公開とする案件ではないということで進めさせていただきます。事務局にお尋ねします。本日、傍聴人はいらっしゃいますか。

事務局 本日傍聴人は4名です。傍聴人に入室いただきますので今しばらくお待ちください。

（傍聴人入室）

会 長 それでは傍聴人の皆様へ申し上げます。

事務局よりあらかじめ渡された傍聴要領に従い、会議中は傍聴されますようお願いいたします。それでは、これより議題に進みたいと思います。

第1号報告「成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の計画提案について」事務局から説明願います。

## 4. 報 告

### 第1号報告「成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の計画提案について」

事務局 それでは、第1号報告の「成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の計画提案について」御説明いたします。計画班の鈴木でございます。本件は、都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案制度を活用した内容ですので、本題の前にこの制度の概要について御説明をさせていただきます。

まず、資料の青いインデックスの参考資料を開いていただき、都市計画の提案制度のフローを御覧ください。こちらは、都市計画提案制度の手引きより抜粋しております。都市計画提案制度は、3つの法定要件が備わった場合に、都市計画決定権者に提案できるとされております。3つの法定要件については、フロー上段の土地所有者等による都市計画の提案の四角の中の、提案の要件にあります、「区域面積が0.5ヘクタール以上の一体的な区域であること」、「富里市の都市計画に関する基本方針等の法令上の基準に適合していること」、「区域内の土地所有者数面積について3分の2以上の同意など」の3つの要件が必要となります。提案された計画提案については、庁内関係部課の長で構成された富里市都市計画提案検討委員会に諮り、都市計画決定をする必要があるか、必要がないかを判断するものでありますが、本日御報告いたします2件は、都市計画決定をすべきであると判断し、今後はこのフローの左側の「提案を踏まえて都市計画を決定する必要があると認めるとき」の流れに沿って、手続きを行っていきたいと考えております。

第1号報告資料の1ページを御覧ください。第1号報告の「成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の計画提案」の概要でございますが、令和2年9月4日付で都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画提案書が富里市長に提出されました。目的につきましては、流通業務施設の建設であり、建築用途は、倉庫業を営む倉庫となります。提案者は東京都墨田区に本社がある、株式会社エルマックスでございます。この提案者は、物流関係を主な事業としている法



人であり、関東近郊を中心に広く業務を展開している企業でございます。なお、提案者は本年2月に土地の全部を取得しており、同意率は100パーセントで、法定要件である3分の2以上の所有者数同意及び面積同意を満たしております。

次に計画地につきましては、七栄字北大溜袋85番地1他、面積は約5.2ヘクタールでございます。建物規模としましては、建築面積が2万2千989平方メートル、延べ面積は9万3千945平方メートルでございます。近隣住民への対応につきましては、対象となる地区の自治会長へ事業者が説明に訪問しましたところ、説明会の開催を要請され、令和2年10月24日に富里市中部ふれあいセンターにて説明会を開催しております。説明会につきましては、参加者は18名、主に建築物の高さ、業務用車両の導線、騒音等についての質問があり、事業者にて今後の事業計画でのそれらの配慮、また丁寧な説明を行い、理解を得るよう努めると報告を受けております。

4ページを御覧ください。七栄北大溜袋流通業務地区の位置でございますが、図の赤線で囲われた箇所が国道296号沿道に位置し、富里インターチェンジ及び酒々井インターチェンジへのアクセスに優れているという立地状況でございます。参考資料2枚目の市街化調整区域の土地利用方針図を御覧ください。図の左側の国道296号沿道の紫色の丸で囲んだ箇所で、土地利用方針においては「非住居系開発誘導ゾーン」に該当し、流通業務施設などの誘導を図るエリアとして、この計画提案は、土地利用方針に即した内容であり地域振興や雇用の創出が期待されるものでございます。

5ページを御覧ください。こちらが地区計画図で、赤の一点鎖線が地区計画区域となります。南側を国道296号に、西側を市道2-0007号に接道しており、北と東は私有地に接しております。黒線につきましては、壁面の位置の制限についての距離を示しております。ここでは、隣地境界線または道路境界線までの距離を10メートルとしておりますが、現在、関係機関と協議中であり、今後変更する場合がございます。

6ページを御覧ください。こちらには、現時点での土地利用計画図を添付させていただいており、流通業務施設という内容から、業務車両の出入りや建物の配置が示されております。業務車両の出入りは、左折イン、左折アウトで計画され、こちらの土地利用計画図も今後、関係機関と設計協議の中で、変更される場合がございます。

2ページをお願いいたします。2ページ及び3ページについては、地区計画の法定調書であり、土地利用及び建築物に関すること、建築物の用途制限などを定

める予定でございまして、提出段階の素案となります。こちらの内容につきましても、千葉県と現在、事前協議中でありますことから、今後、変更される場合がございます。

7ページを御覧ください。市では、令和2年9月に開催した富里市都市計画提案検討委員会の結果を踏まえ、地区計画原案を作成し、令和2年11月10日付で千葉県に対し、事前協議書を提出し、詰めの作業が行われている状況です。

今後の予定でございしますが、年明けの令和3年1月18日より2週間、原案縦覧を開始し、予定では3月に案縦覧、5月の都市計画審議会にて御審議をいただくスケジュールを考えております。また、土地利用計画についても開発許可が見込まれるレベルでの技術的な協議も並行してまいります。第1号報告の説明は以上でございます。

会 長 説明は終わりました。

第1号報告について、委員の皆さまから御質問はございますでしょうか。

委 員 地元に対して地区説明会を開かれたとのことですが、建築物の高さがあるということと、現況の雨水管をクランクのように作り変えると聞いているが、それに対して市はどのように考えているかお聞かせください。

会 長 今現在の状況をお願いいたします。

事務局 高さにつきましては、資料にお示しさせていただきましたとおり、31メートル程度を予定しております。雨水管につきましては、北側に既存の水路を切り廻すというような図面になっております。こちらにつきましては、開発の事前協議がこれからスタートしますが、その中で、担当課であります上下水道課が、将来的に移管を受ける予定となっておりますので、恒久的に利用ができるよう協議してまいります。

委 員 現在埋設されている雨水管については、上下水道課が担当課であるという説明をいただいたが、この会議では説明の必要はないという捉え方でよろしいか。

事務局 都市計画法29条の開発許可申請を予定しておりますので、開発に向けた各課との事前協議の中で、協議を整えていくこととなります。今日の段階では、地区計画の土地利用につきまして、御報告させていただいておりますので、よろしくをお願いいたします。

委 員 貯水池に関してはどう考えているかお聞かせ願いたい。

事務局 貯水池については、開発の事前協議の中で進めていきますが、1ヘクタール以上の開発行為となりますので、千葉県の雨水抑制基準に従い進めていくこととなります。詳細につきましては、今後、上下水道課及び建設課の方で指導してまい

ります。

委員 事業の運用が開始されると、車両の往来が激しくなることが予想されるが、提案書類の提出がされた時に、都市計画課としてどのような協議がされたかお聞かせ願いたい。

事務局 提出時の協議につきましては、先ほど担当から説明のありましたとおり、左折で入り、左折で出るというような話をいただいております。また、前面道路につきましては、国道296号になりますので、成田土木事務所及び成田警察署との協議が今後必要となってきますが、委員がおっしゃるとおり、通過交通に影響は出てくると思われまますので、事前協議の中でしっかりと協議を進めていきたいと考えております。

委員 大型車両の出入りが予想される中で、現状の国道296号の歩道の広さから見て、安全性を考えた時に、市民に対し大きな制約が課せられる。都市計画課としてはどのような意識をもって、事業者からの提案を受けたかお聞かせ願いたい。

事務局 こちら1ヘクタール以上の開発となるため、市の宅地開発協議会を開催しております。その中で、七栄小学校の通学路であることから、車両の出入りが多くなるため、歩道の拡張等を検討するよう事業者側へ伝えさせていただいており、検討させていただくとの回答を得ております。都市計画課としても、しっかりとした開発になるよう指導してまいります。

会長 私から確認をさせていただきます。この件に関しては、次回5月以降の審議会において、開発許可申請等の具体的な内容が明らかになってくるかと考えているが如何でしょうか。

事務局 現時点でのスケジュールとしては、5月の審議会でも都市計画決定を目指しておりますので、会長のおっしゃるとおり、それまでには、開発許可申請ができる状況となり、具体的な図面等々がお示しできるのではないかと考えております。

委員 こちら非常に大きな建物であり、その中で働かれる方々の人数を考えれば、1日数百台の車両の往来が発生する。七栄小学校は市内でも多くの児童数を持つ学校であり、その通学路であるところに大型車両がこれだけ出入りすることに対して、提案を受けた段階で、こういうことは、わかっているから困る。それをこれからやりますではなくて、私たちに説明をする前にパート1、パート2などの図面を事業者に提出させるべきでありますし、それが事業者の責務だと思います。こちらで事業を行うことで税収の確保などが予想されるため、市にとっては良いことなのはわかりますが、しかし、地域住民の安全と安心は確保してもらわないと困るわけです。また、雨水管に関しても、直線であるべき雨水管をク

ランクのように何か所も曲げて通すことが、妥当なのでしょうか。しかもこの雨水管は、内径で1200ミリメートルであり、これだけ大きな管を外周道路沿いに作り直すと聞いております。しかも外周道路沿いから予定地の敷地には高低差もあり、この温暖化で大雨が降った時に果たして安全が守られるのか、地元からの相談も受けています。地域の方々は市が発展することは望んでおりますが、やはり安全安心は確保していただきたいと考えます。

委員 今回の事業者の具体的な業務をお聞かせください。また、周辺住民からどういった意見が出ているか。企業立地促進条例の対象になる事業者なのかも併せてお聞かせください。

事務局 具体的な業務について、現段階で把握している内容としては、貸倉庫と伺っています。また、住民説明会において出た意見としては、稼働時間について話があり、こちらは24時間稼働とのこと。電波障害について、事前にチェックはしてもらえなかった話がありましたが、事前にチェックを行います。騒音については、防音壁等の設置を行うとの回答をいただいております。企業立地促進条例の対象可否について、こちらは商工観光課が申請窓口となりますが、都市計画法第34条10号の案件となりますので、対象と考えられます。

委員 今回の件について、市街化調整区域における地区計画としては、市として初めてとなるはず。非常に良い話でありますので、事前協議等をしっかりしていただいて、周辺住民の皆さまの御意見を聞きながら、まとめていただければと思います。

委員 以前、この土地をめぐっては、地元から問い合わせがあった時に相談させていただいたが、1つの建物では駄目だと、複数の建物が合わさった町として許可するという話を聞いていたが、今回は1つの建物として申請がされている。何か条例的な変更があったのかどうかをお聞かせください。

事務局 以前、市街化調整区域の運用が決まった時に、国の運用指針で地区計画の策定に当たっては、1ないし2の敷地・建物を対象としたものは、地区計画には馴染まないという考え方が示されておりました。ただし、例えば0.5ヘクタール以上の土地にコンビニエンスストアを1棟だけ建てるなどは地区計画に馴染まないため、コンビニエンスストアにガソリンスタンドや飲食店などをセットにした策定を考えていたようです。ただ、それをこのような大規模流通業務施設に関しては、膨大なコストがかかるということで、0.5ヘクタール以上の流通業務系、いわゆる一体として使うような土地利用に関しては、2棟以上のものを無理に作る必要はないという考え方を千葉県から示されておりましたので、その運用につい

ては、令和2年2月に土地利用方針の改訂と併せて行いました。

会 長 他に質問がないようでしたら、第1号報告については以上とさせていただきます。続いて、第2号報告について、事務局から説明願います。

## 第2号報告「成田都市計画地区計画（酒々井インターチェンジ周辺地区）の計画提案について」

事務局 続きまして、第2号報告の成田都市計画地区計画（酒々井インターチェンジ周辺地区）の計画提案について御説明いたします。

第2号報告資料の1ページを御覧ください。まず、計画提案の概要についてでございますが、第1号報告と同様に都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案書が令和2年9月7日付けで富里市長へ提出されました。目的は、木材卸売市場で主に木材のストック、これに付属する展示場、事務所棟の建設でございます。提案者につきましては、現在の土地所有者である甲栄建設株式会社及び将来の事業予定者の東京中央木材市場株式会社の2社による都市計画提案となっております。なお、資料の提案者の欄には、将来事業予定者であります東京中央木材市場株式会社のみ記載させていただいております。東京中央木材市場株式会社につきましては、千葉県浦安市に本社があり、木材の卸売業を主な事業とし、木材産業への供給に大きな役割を担っている会社と聞いております。当該区域には2名の土地所有者がおりますが、甲栄建設株式会社の他、もう1名の所有者についても同意済みであり、法定要件である3分の2以上の所有者数同意、面積同意は満たしております。計画地は、新橋字駒込665-1他、面積は約2.8ヘクタールでございます。建物規模でございますが、建築面積は6千364平方メートル、延べ面積は7千128平方メートルでございます。近隣住民への対応につきましては、隣接土地所有者7世帯には直接訪問するとともに、自治会長に相談の上、事業概要を区長回覧したとの報告を受けております。

4ページを御覧ください。こちらは、申請地の位置図となりますが、図の赤線で囲われた箇所が当該地区となり、酒々井インターチェンジ直近で、県道富里酒々井線沿道に位置しております。参考資料2枚目の市街化調整区域の土地利用方針図を御覧ください。こちらは、酒々井インターチェンジ出入口から概ね2キロメートル圏内の青線で囲まれたインターチェンジ活用ゾーンに該当する箇所となっており、酒々井インターチェンジ直近という立地から、地域振興に寄与する土地利用が期待されております。

5 ページを御覧ください。こちらは地区計画図で、赤の一点鎖線が地区計画区域となり、西側の県道富里酒々井線と南側の市道01-008号線に接道するような計画となっております。

6 ページを御覧ください。こちらは、現時点での土地利用計画図となっております。提案内容については、木材の卸売市場であり、木材産業の供給を主とするストックヤード、保管倉庫を主に一般人も利用できる展示スペースなども併設される計画となっております。こちらにつきましても、関係機関との設計協議の中で変更される場合があります。

2 ページを御覧ください。2 ページ及び3 ページについては、地区計画の法定調書であり、土地利用及び建築物に関すること、建築物の用途制限などを定めており、こちらは提出段階での素案となっております。内容につきましても、千葉県と現在事前協議中でありますことから、今後変更される場合があります。

7 ページを御覧ください。第1号報告と同様に、市では、富里市都市計画提案検討委員会の結果を踏まえ、地区計画原案を作成し、令和2年11月10日付で千葉県に対して事前協議書を提出しているところでございます。今後の予定でございますが、年明けの令和3年1月18日より2週間、原案縦覧を開始し、予定では3月に案縦覧、5月の都市計画審議会にて御審議をいただくスケジュールを考えております。また、土地利用についても開発許可が見込まれるレベルでの技術的な協議も並行してまいります。説明は以上でございます。

会 長 説明は終わりました。

第2号報告について、委員の皆さまから御質問はございますでしょうか。

委 員 周辺住民への対応について、隣接土地所有者7世帯に説明を行ったとのことですが、何か御意見等があったか、わかる範囲でお聞かせください。

事務局 御意見等はなかったと伺っております。

委 員 地元の雇用などは見込まれるのか。また、事業者の会社規模（資本金等）や地域貢献などはしていただけるのか併せてお聞かせください。

事務局 地域貢献に関しては、展示スペースなどを活用し、地元の子供たちを招いた学習会や展覧会などを考えていると伺っております。また、資本金につきましては、1億5千万円となっております。地元雇用については、具体的な人数までは伺っておりませんが、協議を行う中で、地元雇用は積極的に図っていきたいと伺っております。

委 員 前面道路（県道富里酒々井線）について、対向車のはみ出しによる事故が近年多いということで、昨年、印旛土木事務所にお問い合わせをして、酒々井インターチェ

ンジ出入口から見て、ポストコーンを延長していただいた経緯がある。その中で今回、事業者側から警察へ、右折で入る車があるということで、ポストコーンを外していただけないかと申出をいただいておりますが、警察としては、事故が多い箇所となるため、右折が便利なのは理解できるが、安全を考えた時に、先程の第1号報告と同様に、左折での出入りをお願いしたいと考えております。

事務局 今いただきました御意見は、事業者へ伝えさせていただきます。

会長 他に質問がないようでしたら、第2号報告については以上とさせていただきます。続いて、第3号報告について、事務局から説明願います。

(傍聴人退室)

### 第3号報告「成田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更案の概要について」

事務局 第3号報告の「成田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更概要について」御説明いたします。計画班の戸村でございます。

第3号報告資料を御覧ください。資料につきましては、変更案の概要、全42ページにわたる新旧対照表、A3の方針付図、最後にスケジュールを添付させていただいております。表紙をめくっていただき、変更案の概要を御覧ください。この都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の根拠法令は、都市計画法第6条の2となり、都市計画決定権者は、千葉県となります。都市計画区域は、成田市の一部、栄町及び富里市となり、この都市計画区域の整備、開発及び保全の方針については、都道府県が都市計画区域に定める都市計画に関する基本方針でございまして、「都市計画区域マスタープラン」、省略して「整開保」とも言われている計画でございます。以下説明においては、「区域マスタープラン」と称させていただきます。

現在の区域マスタープランは、第6回都市計画定期見直しにおいて平成28年3月4日に変更決定されたもので、計画期間は令和7年までの10年間としております。前回の変更から、成田空港の機能強化への動きが加速し、令和2年3月に、国、千葉県、成田国際空港株式会社及び空港周辺9市町の四者協議による実施プランが策定されました。これを受け、千葉県では令和元年度より、この区域マスタープランの変更に着手したところでございます。なお、成田空港の機能強化に伴い、区域マスタープランに変更が生じる都市計画区域は、成田都市計画区

域の他、空港周辺9市町の5つの都市計画区域（芝山・多古・横芝光・山武・東金）においても本市と同様に変更手続きが行われていることを申し添えます。本市が関わる変更案の申し出の概要でございますが、平成31年4月に改訂した都市計画マスタープランの反映と時点修正が主な内容となります。酒々井インターチェンジ周辺、御料葉山地区、旧岩崎家末廣別邸などの修正が必要となったもので、次の新旧対照表の該当するページを付してございます。

新旧対照表の8ページを御覧ください。左側が新、右側が現行の記載となっております。2)の地域毎の市街地像の9ページの9に朱書きで酒々井インターチェンジ周辺の産業系土地利用の計画的な誘導、集積を図るとするコメントの追加、また、17ページの土地利用に関する主要な都市計画の決定方針の「イ」の新規の住宅地の箇所については、葉山地区を追加してございます。

23ページを御覧ください。市街化調整区域における土地利用方針に関することで、「オ」の秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針には、市有地であります旧岩崎家末廣別邸隣接地や御料葉山地区など市街化区域に隣接する市街地形成ゾーンなどは、市街地が適正に形成されたときには、市街化区域へ編入するという記載を追加しております。

42ページを御覧ください。公園の整備に関する箇所で、国道296号沿道の旧岩崎家末廣別邸については、教育委員会において都市公園事業としての整備に着手したことから、この区域マスタープランへの位置づけが必要となり、A3横の方針付図についても緑地から都市公園へ改めております。変更点は、主にこれら4点を加えるものでございます。この変更手続きについては、千葉県、成田市、栄町及び本市において令和2年10月16日から30日までの2週間、案の概要縦覧を行い、公聴会の開催をお知らせし、この期間、成田市においては1名の方より公述の申出があったため、都市計画公聴会が予定どおり令和2年12月6日の日曜日、午後2時より成田市役所にて開催されることとなりました。このため、当初予定していた審議会開催日を急遽延期させていただいたものでございます。なお、本市と栄町においては、縦覧、公述の申し出はありませんでした。この都市計画公聴会は、都市計画法第16条第1項の規定により、都市計画案を作成するための必要な措置として、千葉県の規則に基づき開催されたものです。公聴会には、本市職員2名も出席し、公述の場に立ち会ったところでございます。公述の要旨並びにこれに対する県の考えについては、公聴会から2週間を目途に千葉県がホームページにて公開する予定であったため、本来でしたら本日プリントアウトし、配布する予定でしたが、公開には至っていないため、配布することがで



きませんでした。公述の主旨といたしましては、「脱炭素化を図るため、開発を行わないとする。」ことが述べられております。公述人は成田市民であり、主に、成田市側の開発計画に対しての公述と思慮されますが、本市といたしましては、新旧対照表の14ページに記載があるように低炭素型都市づくりに関する方針というところで、この区域マスタープランに千葉県のまちづくり方針が記載されておりますので、それに向けたまちづくりを進めていけたらと考えております。

最後に添付してございますスケジュールを御覧ください。公聴会後のスケジュールについては、最新のものとして当初、令和3年2月12日からとしていた案の縦覧を3月5日より2週間とする旨、連絡を受け、予定では5月に市の都市計画審議会、7月に千葉県都市計画審議会において審議されるという手続きとなっております。説明は以上でございます。

会 長 説明は終わりました。

第3号報告について、委員の皆さまから御質問はございますでしょうか。

(質疑なし)

会 長 質問がないようでしたら、第3号報告については以上とさせていただきます。続いて、第4号報告について、事務局から説明願います。

#### 第4号報告「富里市用途地域見直しについて」

事務局 第4号報告「富里市用途地域見直しについて」御説明させていただきます。

都市計画課の細野でございます。都市計画の見直しにつきましては、概ね5年ごとに行われる都市計画基礎調査の結果を踏まえ、道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業により、目指すべき市街地像に変更が生じた場合などに行うのが一般的となっております。しかしながら、昭和54年の線引きから約40年、大きな変更が無い中、都市計画マスタープランに掲げる将来像の実現、また、成田空港の機能強化における対応を見据え、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、今回、用途地域を見直すものでございます。

第4号報告資料の4ページを御覧ください。現在の本市の都市計画図になりますが、市街化区域の面積は、現在479ヘクタール、市域に占める割合は、約8.9パーセントとなっております。

5ページ及び6ページを御覧ください。用途地域につきましては、都市計画法

により13種類に分類され、用途ごとに建てられる建物が限定されます。本市におきましては、赤で印をした8種類の用途地域が指定されているところでございます。

7ページを御覧ください。本市における都市計画決定の状況となります。赤枠の中が、用途地域ごとの指定面積となっており、内訳といたしましては、上段4種類の住居系用途地域が約362ヘクタールで、全用途地域の75.6パーセントを占めております。

8ページを御覧ください。用途地域の見直しが必要とされる背景でございますが、人口減少・少子高齢化に伴い、コンパクトシティへの対応が求められている中、本市においては、平成31年4月に都市計画マスタープランの改訂を行い、本年3月には、成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」の策定が行われており、それぞれの計画で定めます目標を速やかに実現するため、用途地域の見直しを今回行うものでございます。

11ページを御覧ください。土地利用の現状や建物の利用現況等の分析により、本市の都市計画における課題を6つにまとめております。いわゆる都市のスポンジ化や、市街化区域縁辺部における市街地のスプロール化、また、高齢化社会に対応したコンパクトシティへの対応など、ほか記載のとおり、本市の都市計画・用途地域における課題として挙げられるところでございます。

12ページを御覧ください。今回の用途地域の見直しの検討に当たり、生活圈などを考慮し、コンパクトシティの実現に向け、こちらの8つのゾーンに区分し、それぞれの地区の特性をまとめたものとなっております。

13ページを御覧ください。見直しが必要とされる背景や課題、地域の特徴等を踏まえ、今回の用途地域の見直しに当たっての見直しの方向性、見直し方針を定めております。左の図の赤丸で囲まれた6つの地区については、都市的未利用地が多く点在する地区において、積極的な土地利用転換を図るため、見直しを検討するなど、赤字で記載の4つの見直し方針に基づき、用途地域の見直しを検討していくものとしております。なお、青丸で囲まれた「七栄新木戸地区」及び「美沢地区」については、土地区画整理事業により、計画的に市街地整備が行われている地区であることから、見直しの対象地域としておりません。

14ページを御覧ください。令和2年10月16日と18日に富里中央公民館にて、用途地域の見直し方針案に関する説明会を開催いたしました。今回の説明会は、具体的な見直し箇所の説明ではなく、用途地域の見直し方針案についての説明会ということもあったかと思いますが、参加者は7名でございました。見直

し方針案に関する反対意見はなく、いただいた主な御意見は、記載のとおりでございます。

まず、用途地域の変更で税金は上がるのか、というお尋ねについては、土地評価への影響については、あくまで評価要因の一つではあるものの、大きな変化は与えないものと考えており、影響があるとすれば、路線価となりますが、街並みが増えたことが要因となるため、あくまで現況の変化により影響を受けることとなる旨説明をさせていただきました。

今回の見直しは、将来的に市街化調整区域から市街化区域への編入を目指す考えで行うものなのか、というお尋ねについては、今回の変更は、市街化調整区域の市街化区域への編入を目的に行うものではないこと。また、市街化区域への編入は、現行の制度や人口減少下にある社会情勢では大変厳しいと考えている旨説明をさせていただきました。

容積率の変更についてはどのように考えているか、というお尋ねについては、周辺の住環境に与える影響を考慮した上で変更を行い、また、仮に第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更ができれば、容積率は上がることになる旨説明をさせていただきました。

大きな開発などが発生する可能性があるが、周辺環境に影響が出ないように、規制・指導を行ってほしいとの要望については、開発行為に際しては、市宅地開発指導要綱に基づき指導を行い、事業者から近隣住民への説明などもしていただくよう併せて指導していく旨説明をさせていただきました。

最後に、慢性的に渋滞となっている幹線道路の解決策を市は持っているのか、とのお尋ねについては、空港の機能強化に関し、現在、国・県・空港会社・9市町の四者で様々な協議が行われている中で、空港に向かうアクセス道路の必要性など、道路整備に関しても4者で協議を進めているところであり、今後も交通渋滞の解消に向けて4者で協議を行っていく旨説明をさせていただきました。

この説明会と前後し、4つの見直し方針に基づき、具体的に見直すエリアの選定を、道路の整備状況や、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用との調和などを勘案し、千葉県都市計画課と協議を行いながら進めてきたところでございます。

15ページを御覧ください。まず、見直し方針1に基づき、見直しを検討する地区につきましては、赤い破線で囲った「七栄中木戸・西二本榎周辺地区」など、記載の3つの地区とし、具体的に見直すエリアは、③-1、⑤-1、⑦-1といたしました。なお、各エリアの具体的な説明は、この後のページでエリアごとに

御説明させていただきます。

16ページを御覧ください。見直し方針2に基づき、見直しを検討する地区につきましては、「日吉倉・日吉台地区」など、記載の6つの地区とし、見直しエリアは、③-2、④-1、⑤-2、⑥-1、⑦-1の5つのエリアといたしました。なお、右下に青字で記載しておりますが、今回、「日吉倉・日吉台地区」については、見直しエリアを選定しておりません。その理由といたしましては、日吉倉地区は、狭あい道路が多く、将来的にインフラ整備と一体的な都市計画の検討が必要なため、今回は見直しエリアを選定しておりません。日吉台地区は、計画的な低層住宅団地としての住環境が保たれていること、また、平成29年1月に都市計画道路沿道用途地域の見直しを行っていることから、今回は見直しエリアを選定しておりません。

17ページを御覧ください。見直し方針3に基づき、見直しを検討する地区につきましては、「七栄代替地周辺地区」など、記載の4つの地区とし、見直しエリアは、③-2、④-1、⑤-2、⑥-1の4つのエリアといたしました。

18ページを御覧ください。見直し方針4に基づき、見直しを検討する地区につきましては、「七栄獅子穴周辺地区」など、記載の4つの地区とし、見直しエリアは、③-1、③-2、⑤-1、⑥-2、⑦-1の5つのエリアといたしました。

19ページを御覧ください。ここからは見直しエリアについて、個別に御説明させていただきます。エリア③-1の七栄古込西地区については、赤い太い線で囲ったエリアの約0.5ヘクタールを「第二種住居地域」に変更いたします。都市計画マスタープランにおいて、広域拠点としての役割が求められる中、国道409号の道路端から25メートルの沿道指定を50メートルに広げ、土地利用の利便性を向上させます。

20ページを御覧ください。エリア③-2の七栄中木戸周辺地区については、赤い太い線で囲ったエリアの約5.9ヘクタールを「第二種住居地域」に変更いたします。国道409号の沿道で、生活に密着した商業施設が多く立地している地区でございますが、こちらのエリアについて、面的に用途地域を変更し、土地利用の利便性の向上と生活利便施設集積地としての機能強化、また、併せて、空港の機能強化に伴う業務地の一翼を担えるよう土地利用の誘導を図ってまいります。

21ページを御覧ください。エリア④-1の県道バイパス沿道地区については、約4.7ヘクタールを「第二種住居地域」に変更いたします。「とみさと中心拠点」としての更なる機能強化を図るとともに、一部の沿道指定を近傍の区画道路

まで広げることにより、幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図ってまいります。

22ページを御覧ください。エリア⑤-1の七栄代替地地区については、約13.1ヘクタールを「第一種住居地域」に変更いたします。空港代替地として造成され、都市的基盤が形成された地区でございますが、県道八日市場・佐倉線及び都市計画道路3・4・21号の道路端から25メートルでの沿道指定を近傍の区画道路まで広げることで、空港の機能強化への対応とともに、幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図ってまいります。

23ページを御覧ください。エリア⑤-2の県道八日市場・佐倉線沿道地区については、約4.3ヘクタールを「第一種住居地域」に変更いたします。現状の土地利用としては、地区の約50パーセントが商業用地として土地利用されておりますが、生活利便施設について、更なる誘導・集積を図り、暮らしやすい住環境づくりとともに、幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図ってまいります。

24ページを御覧ください。エリア⑥-1の富里小学校周辺地区については、約11ヘクタールを「第一種住居地域」に変更いたします。国道296号、県道成田両国線等に囲われた地区でございますが、面的に用途地域を見直し、生活利便施設の更なる誘導と集積を図り、暮らしやすい住環境づくりを図ってまいります。

25ページを御覧ください。エリア⑥-2の七栄獅子穴沿道地区については、約0.9ヘクタールを「第一種住居地域」に変更いたします。社会体育館前の市道01-010号線は、酒々井インターチェンジ開設に伴い、生活道路から、広域幹線道路へと変化しており、道路端から25メートルでの沿道用途を指定し、背後の低層住宅地の住環境を保護する役割を期待するとともに、幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図ってまいります。

26ページを御覧ください。エリア⑦-1の葉山・国道296号沿道地区については、約21.8ヘクタールを「第一種住居地域」に変更いたします。空港代替地として造成され、街区基盤が概ね形成された地区でございますが、国道296号の道路端から25メートルでの沿道指定を近傍の区画道路まで広げ、空港機能強化への対応と、幹線道路沿道としての土地利用を誘導するとともに、都市計画マスタープランに位置付ける地域拠点としての機能強化を図ってまいります。

27ページを御覧ください。こちら用途地域の新旧図となりまして、左が現行で、右が変更後の用途地域となります。なお、七栄中木戸・西二本榎周辺地区の

エリア③-2、七栄獅子穴周辺地区のエリア⑥-2につきましては、用途地域の他に地区計画が指定されており、用途地域の変更手続きとは別に、地区計画における地区区分の変更手続きを行ってまいります。

28ページを御覧ください。こちら用途地域の面積の新旧表となります。今回の見直しに伴い、第一種低層住居専用地域が約58ヘクタール減少し、一方で、第一種住居地域が約47ヘクタール、第二種住居地域が約11ヘクタールそれぞれ増加いたします。

29ページを御覧ください。最後に、今後のスケジュールでございますが、用途地域の見直し素案に関する住民説明会とパブリックコメントを年明けに実施いたします。以降、記載のとおり手続きを進め、令和3年9月の都市計画の決定・告示を予定しておりますが、住民説明会やパブリックコメントでの意見、また、千葉県との協議や、先ほど御報告いたしました地区計画の手続きの関係などで、スケジュールについては前後する場合がございますので、よろしく願いいたします。第4号の報告は以上でございます。

会 長 説明は終わりました。

第4号報告について、委員の皆さまから御質問はございませんでしょうか。

委 員 千葉県との協議の状況について、お聞かせ願いたい。

事務局 本日お示しさせていただいた案につきましては、口頭ではございますが、概ね了承は得られていると考えておりまして、令和3年1月にこの内容で、事前協議を千葉県とさせていただく予定となっております。

委 員 令和2年10月に開催した、「市街化区域内の用途地域の見直し方針案に関する住民説明会」の参加者数をお聞かせ願いたい。

事務局 10月16日金曜の夜間の部が3名、10月18日日曜の午前の部が1名、同日の午後の部が3名の計7名でございます。

会 長 他に質問がないようでしたら、第4号報告については以上とさせていただきます。それでは進行を事務局へお返しいたします。

司 会 篠原会長ありがとうございました。

## 5. その他

司 会 それでは、これより次第5のその他に進ませさせていただきますが、事務局より報告がございますので、よろしく願いいたします。

- 事務局
- ・旧岩崎家末廣別邸の隣接地における、観光交流拠点整備計画について
  - ・御料葉山地区における、民間事業者による市街地形成型商業系土地利用の計画について

(概要説明)

## 6. 閉 会

司 会 それでは、以上をもちまして、令和2年度第2回富里市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

以上のとおり、審議会の議事に相違ないので、署名押印する。

令和3年 2月 4日

令和2年度第2回富里市都市計画審議会

議長(会長)

篠原真司 

---

議事録署名人

内田博道 

---

議事録署名人

田口勝一 

---