

令和3年度

富里市都市計画審議会

第1回

議事録

期日 令和3年5月12日（水）

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. 議 事

第1号議案 成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の決定
について・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4

第2号議案 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）の決
定について・・・・・・・・・・・・・・・・ P 12

5. その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 16

(1)報 告

(2)その他

6. 閉 会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 18

- 1 日 時：令和3年5月12日（水）午後1時30分～午後3時10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	富里市農業協同組合代表理事組合長
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
	高 木 健 一	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 主 査	鈴 木 理 仁	〃
〃 都市計画課 主査補	田 村 秀 之	〃
〃 都市計画課 副主査	伊 藤 由美子	〃
〃 都市計画課 副主査	坂 野 達 郎	〃

5 議 案

第1号議案 成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の決定について

第2号議案 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）の決定について

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3年度第1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 皆様こんにちは。本日はコロナ禍の中、また大変御多忙の中、本年度第1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、本日は市長より付議されました地区計画の決定について2件の付議案件、また報告事項が6件ということで、後ほど事務局より説明がありますが、ぜひ皆様方におかれましては、忌憚のない御意見を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、五十嵐市長より御挨拶をいただきます。

市長、よろしくお願いいたします。

市 長 市長の五十嵐でございます。

本日は大変御多忙の中、本年度1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。また、日頃より、本市の都市計画、まちづくり政策において、様々な角度からの貴重な御意見、御指導に対し重ねて感謝申し上げます。

さて、新型コロナウイルス感染症の終息に備え、令和2年度より様々な施策に取り組んでまいりましたが、いよいよこの令和3年度が形になっていく年であります。そうした中で、市街化区域における用途地域の変更につきましては、現在のところ順調に進んできており、本年8月を目途に都市計画決定ができるのではないかと考えております。市街化調整区域の規制緩和につきましても、いよいよ大詰めとなり、今月中にも私自身が知事と直接懇談する場を設けていただいているところでございます。また、土地利用を考える上で、現状守るべき土地、活用

すべき土地をしっかりと見極めることが大切であります。本日2件の議案に關しましては、新たな土地利用を図るということで、富里市が更に發展する一つのきっかけになると考えますので、どうか慎重なる御審議の程よろしく願ひいたします。

結びになりますが、委員の皆様におかれましては、引き続き、本市まちづくり政策への御指導、御鞭撻を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、私からの御挨拶とさせていただきます。本日は、よろしく願ひいたします。

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、人事異動に伴い、成田警察署長の福岡文利様が、3月3日付けで着任されております。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、その成田警察署長の福岡委員の代理として、高木様が本日御出席されておりますのでよろしくお願いいたします。

本日の審議會は、新年度最初の審議會となります。職員の人事異動により、事務局職員の変更もありましたので、この場で御紹介をさせていただきます。

(司会より紹介)

司 会 ここで市長は他の公務のため、退席させていただきます。

(市長退席)

司 会 ここで、定数の御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會条例第6条第3項の規定により、會議は成立しております。なお、本審議會は、富里市都市計画審議會条例第6条第1項の規定により、会長が會議の議長を務めることとなっておりますので、ここからの進行は篠原会長に願ひいたします。

3. 議事録署名人の選出

会 長 それでは、よろしく願ひいたします。

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。

伊 井 委 員 はい

大川原 委 員 はい

よろしくお願いします。

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）の決定について
 - ・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）の決定について
- の2件の付議議案でございます。

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 本日の審議会に付議された2議案は、「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。

事務局は傍聴人を入室させてください。

（傍聴人入室）

それでは、これより議題に進みたいと思います。

第1号議案「成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の決定について」事務局から説明願います。

4. 議 事

第1号議案 成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の決定について

事務局 それでは、第1号議案「成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の決定」につきまして、御説明させていただきます。

第1号議案の1ページをお願いいたします。本議案につきましては、当該地区計画に関しまして、都市計画法第19条第1項の規定により、付議させていただいたものでございます。

2ページから14ページにかけまして、(株)エルマックスから提出された都市計画提案書となります。

3ページをお願いいたします。計画概要でございますが、都市計画の種類としては、都市計画法第12条の4第1項に規定する地区計画、区域は七栄字北大溜袋85-1ほか、面積は約5.2ヘクタールとなっております。

4ページをお願いいたします。提案理由でございますが、成田空港の機能強化により、空港周辺地区において物流のストック拠点が必要とされている状況の中、当該地は、空港から至近にあり、国道296号沿道に位置し、富里、酒々井インターチェンジにも隣接するといったアクセスに優れた土地であることから、流通業務施設を整備し、区域の特性にふさわしい態様を備えた、良好な環境の街区を整備するため、地区計画による土地利用の実現を提案するものとなっております。

5ページから7ページをお願いいたします。土地所有者等一覧表となりますが、当該計画地の全てを(株)エルマックスが所有権を有している状況でございます。

8ページから10ページは、提案に対する土地所有者の同意書となっております。

11ページ、12ページをお願いいたします。周辺住民等への説明等に関する書類となっておりますが、この提案書が提出されたのが、今年の9月4日でございます。その時点での住民説明状況となっており、七栄第1区長に今年の8月26日に、第4区長に9月4日に、それぞれ説明し、住民説明会の日程を調整中との記載となっております。その後の経過につきましては、先日、資料の追加ということで、郵送させていただきました。

22ページをお願いいたします。事業者は、今年の10月24日に中部ふれあいセンターにおきまして、事業概要に関する説明会を開催し、その後、本年2月16日ほか、記載の5日間で、中高層条例に基づく高さの2倍の範囲のお宅を個

別に訪問し、住民説明を行っております。

13ページ、14ページをお願いいたします。周辺環境への影響及び対策に関する調書となります。水質については、汚水は合併浄化槽での処理、雨水排水については、千葉県の基準による雨水貯留施設を設置、14ページの混雑、渋滞については、左折イン、左折アウトの徹底など、記載のとおり、いずれの項目につきましても、関係法令を遵守しながら、周辺環境への影響に配慮した対策を講じるといった内容になっております。以上が事業者からの提案書の内容となります。

15ページをお願いいたします。この提案を受け作成した地区計画の決定案が15ページからとなっております。名称、位置、面積については、記載のとおりでございます。地区計画の目標としましては、本地区は、富里インターチェンジに近接し、国道296号に面した、成田空港からグローバルに展開する人や物の受入れが期待できる地域として、高い土地利用の可能性を有しております。本地区における市街化を促進しない一定規模の計画的な非住居系の発展については、雇用創出や税収等、まちの活性化に大きく寄与するとともに、地域の特性を活かし、地域振興に資する計画的な開発誘導による産業拠点の形成することを目標としております。土地利用の方針としましては、工場、研究所、流通業務施設及び観光施設などの立地を誘導し、周辺環境と調和した地域振興に資する土地利用の誘導を図るとしてしております。地区施設の整備の方針としましては、地区周縁部に約0.52ヘクタール以上の緑地を適切に配置するものとしております。建築物等の整備の方針としましては、周辺環境との調和に配慮した産業・観光拠点の計画的な誘導を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度などについて、建築物等に関する事項として定めるものとしております。なお、これらの方針につきましては、本市における市街化調整区域における土地利用方針に従い、あくまで本地区の土地利用誘導の考え方を示しておりますことから、現時点での計画はないものの、観光施設等を位置付けているところです。

16ページをお願いいたします。建築物等の用途の制限については、工場、研究所、倉庫など、記載のもの以外の建築を制限いたします。容積率は200パーセント、建蔽率は60パーセント、敷地面積の最低限度は2千平方メートル、壁面の位置制限は5メートル以上、建築物の高さの最高限度は31メートルとするなどとしております。なお、こちらの建築物等に関する事項につきましては、本年9月議会におきまして、建築条例としての提案を予定しております。建築条例は、既に第二工業団地や七栄北新木戸地区などの地区計画区域内でも制定しておりますが、地区計画で定めた建築物等に関する事項を条例に定めることで、建築

基準法に基づく建築確認の審査対象となり、地区計画の内容の実現をより確実に担保することが可能となります。なお、建築条例につきましては、この(株)エルマックスのほか、第2号議案の東京中央木材市場(株)、また、旧岩崎家末廣別邸の隣接地での地区計画といった、3つの地区計画に関しまして、本年9月議会での提案を予定しております。

17ページをお願いいたします。位置につきましては、富里インターチェンジの南、国道296号沿道の赤枠で囲った箇所となります。

18ページをお願いいたします。地区計画図になりますが、赤が地区計画区域、黒が壁面の位置の制限となります。

19ページに参考として、現時点で最新の土地利用計画図を添付させていただいております。

20ページをお願いいたします。当該地区計画案につきましては、本年3月5日から3月19日まで、法定縦覧を行っておりますが、1件、意見書の提出(3月19日受付)がございました。こちらは、意見書の要旨と、意見に対する市の考え方となっております。まず、「地区内に建築される建築物、土地工作物が見えないように、景観保全に資する樹木を植え、その維持管理を義務付けすることを、地区計画の中で明記すべきである。」といった意見に対する市の考え方としましては、これらについては、地区計画で定めることはできませんが、維持管理については、景観を保ち周辺住民との合意が図られるよう指導していくとしております。次に、「大型車両の出入りを相当数予定しており、国道296号がカーブするところに、出入口を設置することは危険であることから、国道296号の直線部に出入口を設置することを望む。」に対しては、国道管理者及び警察と協議を行い、事業者はその指導に従って出入口を設置することになるとしてしております。最後に、「当該事業計画において、1時間当たり80ミリメートル、6時間300ミリメートルまでの雨量に耐えられる雨水の処理施設を設けることを建築条件とするべきである。」に対しましては、雨水の貯留施設の規模は、開発区域や土地利用に即し、事業者が千葉県の開発基準に従って設置するため、適切に雨水処理がなされるよう指導するとしております。これらの意見は、いずれも開発許可申請をする前の、関係部署との協議の中で整理すべきものであり、地区計画で定めるものではないとしておりますので、事務局としましては、このように回答したいと考えております。なお、開発許可申請に向けた関係部署との事前協議については、事前協議申出書を本年4月14日に受付しておりますが、具体的な協議は本日以降に行う予定であると事業者から伺っております。前回の都市計画審議会

で委員から御質問等があった件について、担当課や事業者を確認した点がいくつかございますので、御報告させていただきます。まず、北側に切り廻す水路につきましては、クランク部分の角度の検証と、流末部分の水路断面の増径を条件として、現在、事業者と上下水道課が協議中でございます。また、前面道路である国道296号の歩道の拡幅については、拡幅は行いませんが、歩道に覆いかぶさっている草木等を本工事の際に、可能な範囲で整備し、有効幅員を確保することです。また、進入車両による国道296号の渋滞対応としては、業務車両及び従業員車両ともに、左折イン、左折アウトを徹底するとともに、車両の進入に当たっては、国道に車両を滞留させることなく、速やかに場内に入れるよう、敷地内の車路や接車バースなどを適切に配置する計画としております。以上、開発許可申請に向けた関係部署との事前協議の途中経過でございますが、これらにつきましては、ほかの開発行為と同様に、担当部署と協議を行い、必要な技術基準等を満たした上で、開発許可申請に進むこととなります。

21ページをお願いいたします。これまでの経過とスケジュール案でございます。昨年10月に原案を作成後、千葉県との事前協議を行い、本年1月18日から2月1日まで原案縦覧を、本年3月5日から3月19日まで案の縦覧を行ったところでございます。本日、答申をいただければ、千葉県との法定協議に進み、本年6月中の都市計画の決定・告示を予定しております。説明は以上でございます。御審議の程、よろしくお願いいたします。

会 長 説明は終わりました。

第1号議案について、委員の皆さまから御質問はございますでしょうか。

委 員 工事中の進入路についても、資料に示されている位置になるのでしょうか。

事務局 資料にお示しの進入路は、稼働後の位置となり、工事中の進入路については、確認ができておりませんが、七栄小学校の通学路にも当たりますことから、安全対策をしっかりとるよう事業者へ指導してまいります。

委 員 資料のとおり左折アウトとなると、近隣居住者の生活に支障をきたすことになりかねないため、出入口の位置については、しっかりと伺っておきたいと考えます。

事務局 出入口の位置に関しまして、事業者から詳細な協議が未だ示されていない状況ですが、工事を安全に進める必要がありますので、繰り返しとなりますが、安全対策をしっかりとるよう事業者へ指導してまいります。

会 長 委員質問の趣旨として、資料記載の位置をもうすこし直線部に設けるなどの対策は可能かどうかであると推察しますが、それにつきましては、事務局が説明し

たように、今後開発の協議段階で詰めていくことになると思いますので、皆様御理解ください。

委員 昨年10月24日の事業者主催の地元説明会では、断面図が添付されており、今回の審議会資料への添付はありませんでしたが、何か意図があったのかお聞かせください。

事務局 こちらの都市計画提案に関する提出資料は、土地利用計画図の提出となっておりますので、断面図の添付はございません。

委員 今回の土地利用によって、税収や雇用の確保がされるのではと期待しております。しかしながら、地域の方々の安心安全が一番であり、苦痛を伴うことがあれば事前に対処していただきたい。19ページの土地利用計画図の中で、水路に関し、「採納予定」という言葉があるが、富里市に寄付をするという理解でよろしいでしょうか。

事務局 水路につきましては、公共下水道であります江川1号雨水幹線に位置づけられていることから、将来に渡って、土地及び施設の維持管理を行っていくため、市に帰属することとなっております。

委員 水路幅4メートルと記載があり、おそらくボックスカルバートを入れることになると思いますが、この上を道路にして、市が管理するという事でよろしいでしょうか。

事務局 道路ではなく、下水道施設を将来的に管理していくため、管理用通路ということで現時点では考えております。

委員 20ページの意見書の中で、1時間あたり80ミリメートル、6時間300ミリメートルまでの雨水に耐えられる処理施設を設けていただきたい意見があり、市の考えとして、事業者が千葉県の開発許可基準に従って指導するとありますが、実際には北側の傾斜が非常にきつくなっており、昨今の異常気象により、想定外の事態が発生することもあると考えられる。そういった場合の管理責任についてはどのように考えておりますでしょうか。

事務局 雨水の抑制基準に関しては、開発行為で1ヘクタール以上となる場合には、資料記載のとおり、千葉県の開発基準に従って、貯留施設等を設置することとなっております。帰属後の維持管理につきましては、災害等で施設が壊れた場合には、市が対応することとなります。

委員 千葉県の基準に従うことは、もっともだと考えます。しかしながら、建設省時代では1日あたり50ミリメートル、国土交通省になってからは1時間あたり50ミリメートルに変わっており、近年では1時間あたり80、100ミリメー

トルというのが珍しくなくなっている。ですので、予見できるものであれば、事業者へお願いをして、大きな容量で対応していただく必要があると考えます。また、現状直線で流れている水路を切り廻すというのは、千葉県の基準を満たしているからそれでいいということではなく、予見できるものは事前に対処していただき、千葉県に対して市から働きかけるなどの対応をしていただきたい。

事務局 水路をクランク状に切り廻すことに関しては、市としても直線の方が管理はし易いと考えておりますが、事業者の土地利用計画を聞いた上で、担当課がいかにしてクランク状で恒久的に維持管理をしていけるか協議をしているところでございますので御理解ください。また、雨水貯留につきまして、最大の雨量を考慮して設置することが、一番安心なことでありますが、やはり基準というものが定まっており、この場でいただいた意見については、事業者へ伝えさせていただきますが、強制力がある訳ではありませんので、併せて御理解いただければと存じます。

会 長 ただいま委員がおっしゃった質問に関し、実際には千葉県の開発許可が下りた段階にならないと、技術的な話をするのは難しいと考えます。議題の趣旨として、この場所での土地利用を許可するか否かでありますので、御理解ください。

委 員 水路の切り廻しに関し、確かにクランク状ですと傷みが早くなるということをはじめに指摘させていただきますが、開発行為にあたって先程委員からも御意見がありましたが、開発行為の段階で協定書を作ると思いますが、これがいずれ市に帰属となれば、協定書の段階で別途協議になるのか、その協定書の中にしっかりと技術的なことに関し明記することになるのかお聞かせください。

事務局 現在行っております関係課との事前協議、また関係行政機関も含めこれらの協議が終わった時に、委員おっしゃるとおり、協定書と協議書を締結します。その中で協議書において技術的な基準として、帰属を受けますボックスカルバートの口径や貯留をする雨水量のボリュームなどを協議書において記載し締結した上で開発許可申請に進むこととなります。出入口の位置などを協議書に記載することはありませんが、雨水基準や緑地などもしっかりと明記することになります。

委 員 質問が3点ございます。まず1点目として、13ページの騒音対策について、日中は55デシベルを想定と記載がありますが、24時間稼働とのことですので、夜間の数値に関して事業者から報告を受けているのか。2点目として、建物が31mの高層になると伺っており、電波障害や日照に関して懸念されるであろう事項についてどのように対応されるのか。3点目として、交通ルートを考えた時に、国道409号や国道296号を通るルートが原則となってくるはずですが、

富里インターチェンジから東関東自動車道の側道付近やふるさと自然公園前を通過する関係車両はないという理解でよろしいでしょうか。

事務局 1点目の13ページの騒音対策につきまして、日中の数値より低くなることを想定しておりますが、現時点では確認ができておりません。2点目の建物の高さにつきましては、市の中高層条例に基づきまして、建築物の高さの2倍の範囲内における居住者等に対し、建築物の状況を説明し、影響がある部分に関しましては、真摯に対応するよう事業者へ指導してまいります。3点目の交通ルートにつきまして、業務車両が通行することはありません。また、従業員車両が通勤ルートとして通行することは考えられますが、現時点では確認ができておりません。

委員 20ページの意見に対する市の考え方の中に、樹木の種類や高さ及び維持管理については、地区計画で定めることができませんと記載がありますが、住民は企業が立地することによって、暮らしが向上することを願っておりますので、定められていないとしても、企業側の姿勢を求めているはずですので、市としても働きかけていただきたいと考えますがいかがでしょうか。

事務局 地区計画ではこのような回答となっておりますが、開発許可申請の事前協議の中で、都市計画課は緑地も関係しておりますし、環境課では緑化協定というものもございますので、その中でしっかりと協議したいと考えております。

委員 土質調査などは行っているのでしょうか。

事務局 基本的には3千平方メートルを超える土地の区画形質の変更があるものは、千葉県の水質保全課に届出が必要である話を担当課から伺っておりますので、土質調査が必要かどうかは千葉県の指導の中での判断になると考えておりますが、現時点で手続きを行っているか事務局として確認できていないため、事業者へ確認をしながら協議を進めてまいります。

会長 委員が懸念されていることは、これだけの建物が建つことでの地盤の耐久性ではないかと推察しますが、もちろん事業者側で今後調査を行うはずだと考えております。

委員 今回の市街化調整区域の地区計画は富里市として初めてのこととなります。そういった意味では非常に期待が大きいと考えます。今後、都市計画決定がされた後に、開発許可申請等の手続きに入っていきますが、今回皆様から出た御意見をしっかりと活かした措置を講じて、ぜひとも進めていただきたいと考えております。

委員 15ページの地区計画の目標の中で「成田空港からグローバルに展開する人や

物の受入れが期待できる地域」、区域の整備・開発及び保全の方針では「周辺環境と調和した地域振興に資する土地利用の誘導を図る」と記載があります。確かに企業が立地することでの税収の確保は大事ではありますが、国道296号を左折で出入りすることが本当に可能なのでしょうか。これだけの車両が出入りする中で、東側から向かってきた車両がどこで転回をして左折で入るのか、左折で入るということは、空港から東関東自動車道を利用した車両がわざわざ酒々井インターチェンジまでいかなければならず、これが果たして守られるのでしょうか。また、カーブのところへ出口を設けることについて、果たして地域環境に資するのかということ、子供達の安全安心を守れるのでしょうか。本当に基本的な問題ですが、都市計画課としてどのように考えているかお聞かせください。

事務局 事業者は、業務車両及び従業員車両の左折での出入りを徹底することを条件としまして、成田警察署や道路管理者であります成田土木事務所と協議をしていく計画となっておりますので、徹底するものと考えております。また、出入口の位置に関しましても、都市計画課として、直線部分へ出入口を設けることが好ましいと承知しております。いただいた御意見につきましては、以前より事業者へお伝えしてまいりましたが、結果、今も変わらずこのような計画位置となっておりますので、今後、成田警察署や道路管理者との協議の中でしっかりと話し合われるものと考えております。

委員 以前に行われた審議会の中でも、同じ質問をさせていただいたが、まったくもって意見が反映されていないため、これは推測ですが、おそらくこのまま計画が進んで行くのではと考えております。このような案では私個人としては賛成できないと考えておりますが、事務局の考えをお聞かせください。

事務局 車両の出入りや雨水対策が非常に重要であることは承知しております。ただ、そちらにつきましては、再三に渡る回答で大変申し訳ございませんが、開発行為の許可申請の中で整理すべきこととなり、事業者が道路管理者や警察との協議をしっかり果たすことと考えておりますので御理解ください。

委員 左折イン、左折アウトに関して、はっきり申し上げて事業者は守らないと考えます。施設を運営する事業者については守るものと考えますが、施設を利用する事業者については、利益追求のため、最短ルートで移動を行うことが自然であり、難しいと考えます。図面記載の入口は、富里、酒々井インターチェンジから来ても入るには問題ないと考えます。しかし、出口については、大型車は回り切れずに反対車線へはみ出る可能性があり、追突事故を誘発する可能性が高いと思われます。私個人の意見としては、図面記載の入口を拡張し、出口と一体にすること

で見通しが良くなり、ある程度安全面を担保できると考えますが、もしこの出入口がこれで決定であるならば私個人としては反対です。

事務局 資料の図面については、決定図面ではございません。事業者が警察との協議を行う中で、安全を十分考慮し決定していくこととなります。また、事前協議について、本年4月26日付けで事業者へ市長より協議事項を通知してございます。それに基づきまして、関係部署との協議が開始されておりますのでよろしくお願いいたします。

会 長 委員の皆様から多数の御意見をいただきましたが、今日の審議としましては、地区計画の決定が議題であり、先程も御意見がありました出入口等の技術的な話につきましては、開発許可申請に向けた協議の中で整理されていくものと考えます。皆様が懸念されることは重々理解しておりますが、これ以上の回答は事務局からも申し上げられないと考えますので、何卒御理解いただければと思いますがいかがでしょうか。

それでは質疑等がないようですので、ただいまの議案についてお諮りします。第1号議案「成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の決定について」原案のとおり可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(挙手多数)

会 長 挙手多数です。

よって、第1号議案「成田都市計画地区計画（七栄北大溜袋流通業務地区）の決定について」は原案のとおり可決されました。
続いて、第2号議案について、事務局から説明願います。

(傍聴人の入替)

第2号議案 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）の決定について

事務局 それでは、第2号議案「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）の決定」につきまして、御説明させていただきます。

第2号議案の1ページをお願いいたします。本議案につきましては、第1号議案と同様に、当該地区計画に関しまして、都市計画法第19条第1項の規定により、付議させていただいたものでございます。

2 ページから 11 ページにかけまして、事業予定者である東京中央木材市場㈱及び土地所有者である甲栄建設㈱から提出された都市計画提案書となります。

4 ページをお願いいたします。計画概要でございますが、都市計画の種類としては、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項に規定する地区計画、区域は新橋字駒詰 665-1 ほか、面積は約 2.8 ヘクタールとなっております。提案理由でございますが、今後、木材需要が更に高まると期待されている状況の中、当該地は、酒々井インターチェンジに隣接し、経営に好都合であり、浦安市からの移転計画を考えております。富里市地域の住宅事業をはじめとする木材需要の供給に貢献し、地域振興に寄与する木材ストック施設を建設し、区域の特性にふさわしい様態を備えた良好な環境の街区を整備するため、地区計画による土地利用の実現を提案するものとなっております。

5 ページ、6 ページをお願いいたします。土地所有者等一覧表となりますが、当該計画地につきましては、川嶋治男氏が 1 筆、そのほかは全て甲栄建設㈱が所有権を有している状況でございます。なお、将来的にはすべての土地を事業予定者であります東京中央木材市場㈱が取得する予定となっております。

7 ページ、8 ページは、提案に対する土地所有者の同意書となっております。

9 ページ、10 ページをお願いいたします。周辺住民への説明等に関する書類となりますが、事業者は、昨年 9 月 25 日に近隣住民 4 軒のほか、東日本高速道路㈱、福山通運㈱を訪問し、個別説明を行い、併せて新橋区に回覧文の回覧を実施しております。

11 ページをお願いいたします。こちらは、周辺環境への影響及び対策に関する調書となります。雨水排水については、貯留槽を設けオリフィス管にて流量を抑制、緑化は 10 パーセント以上、混雑、渋滞については、出入口を 2 箇所設けるなど、周辺環境への影響に配慮した対策を講じるといった内容となっております。以上が事業者からの提案書の内容となります。

12 ページをお願いいたします。この提案を受け作成した地区計画の決定案が 12 ページからとなっております。名称、位置、面積については記載のとおりでございます。地区計画の目標としましては、本地区は、酒々井インターチェンジ直下に位置し、富里市都市計画マスタープランにおいては、拠点型産業振興ゾーンとして、周辺市町との連携による地域経済の発展を促進する拠点として、高い土地利用の可能性を有している地区となっております。また、酒々井インターチェンジ直下という好立地による広域交通ネットワークのポテンシャルを活かし、雇用創出や税収に寄与する工場、流通業務施設、商業施設、市の情報発信や地域

振興・観光拠点等に寄与すると認められる施設を適正に配置することにより、地域の産業拠点として形成を図ることを目標といたします。土地利用の方針としましては、市街化調整区域における土地利用方針において、「インターチェンジ活用ゾーン」と定めており、地域の産業拠点として、酒々井インターチェンジ直下としての広域的な交通アクセス機能を活かし、更なる産業振興に向けた、工場、流通業務施設、商業施設、市の情報発信や地域振興・観光拠点などの立地を誘導し、周辺環境と調和した地域振興に資する土地利用の誘導を図るとしております。なお、これらの方針につきましても、本市における市街化調整区域における土地利用方針に従い、あくまで当地区の土地利用誘導の考え方を示しておりますことから、現時点での計画はないものの、観光施設等を位置付けているところです。地区施設の整備の方針としましては、地区周縁部に約0.28ヘクタール以上の緑地を適切に配置するとしております。建築物等の整備の方針としましては、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度などについて、建築物等に関する事項として定めるものとしております。

13ページをお願いいたします。建築物等の用途の制限については、工場、研究所、倉庫など、記載のもの以外の建築を制限いたします。容積率は200パーセント、建蔽率は60パーセント、敷地面積の最低限度は2千平方メートル、壁面の位置制限は5メートル以上、建築物の高さの最高限度は15メートルとするなどとしております。

14ページをお願いいたします。位置につきましては、酒々井インターチェンジ前、主要地方道富里・酒々井線沿道の赤枠で囲った箇所となります。

15ページをお願いいたします。地区計画図になりますが、赤が地区計画区域、黒が壁面の位置の制限となります。

16ページに参考として、現時点で最新の土地利用計画図を添付させていただいております。

17ページをお願いいたします。これまでの経過とスケジュール案でございます。第1号議案と同じ経過、予定となっております。本日、答申をいただければ、千葉県との法定協議に進み、本年6月中の都市計画の決定・告示を予定しております。なお、開発許可申請に向けた関係部署との事前協議については、事前協議申出書を本年4月9日に受付しており、現在、事業者は、排水基準をはじめとする協議を行っているところでございます。昨年12月の都市計画審議会で、委員から前面道路の県道富里酒々井線は、対向車のはみ出しによる事故が多く、ポストコーンを印旛土木事務所が延長した経緯があり、車両の進入についての安全性

に配慮願いたいとお話がありました。こちらにつきましては、事業者が成田警察署及び印旛土木事務所と協議しておりまして、ポストコーンを6本撤去し、撤去した位置に代わりとして反射式道路鋲を設置するということで協議を整えております。説明は以上でございます。御審議の程、よろしくお願いいたします。

会 長 説明は終わりました。

第2号議案について、委員の皆様から御質問はございますでしょうか。

委 員 11ページの周辺環境への影響及び対策に関する調書の中で、低炭素社会の実現欄「再生可能エネルギーの導入」、生態系欄「動物」、「植物」について、特に無しとの記載となっておりますが、富里市は持続可能な開発目標（SDGs）を掲げておりますので、対策等についてどのように考えているかお聞かせください。

事務局 こちらの調書につきましては、開発に向けた事前協議の中で協議してまいります。どのような形になるかははっきりとは申し上げられませんが、担当課にも申し伝えさせていただきます。

委 員 持続可能な社会の実現のため、しっかりと結果の見える協議をお願いいたします。

委 員 第1号議案もそうですが、地域の雇用についてはどのようにお考えでしょうか。

事務局 こちら1ヘクタール以上の開発となりますので、市の宅地開発協議会を開催しております。その中で、雇用の可能性について事業者へ確認をしたところ、今回は浦安市からの本社移転となり、その中で現従業員の高齢化が進んでおり、加えて通勤距離も長くなることから、地元の雇用について、募集したい旨の回答をいただいております。

会 長 質疑等がないようですので、ただいまの議案についてお諮りします。

第2号議案「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）の決定について」原案のとおり可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

（挙手全員）

会 長 挙手全員です。

よって、第2号議案「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）の決定について」は原案のとおり可決されました。

以上をもちまして、予定された議案の審議は全て終了しました。なお、本日の審議結果は、市へ答申することとなりますのでよろしくお願いいたします。御協力ありがとうございました。それでは進行を事務局へお返しします。

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その他の(1)報告に進ませていただきますが、事務局より報告が6件ございますので、担当より御説明させていただきます。なお、質疑等につきましては、すべての説明が終わりましたら、一括して御受けさせていただきます。

事務局 それでは「令和3年度第1回富里市都市計画審議会 報告一覧」の資料を使って、現在行われています都市計画手続きの進捗状況等について、御報告させていただきます。

報告事項①、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について、御報告いたします。資料には、変更案の概要、新旧対照表、方針付図、変更スケジュール案を付けております。なお、変更案の概要、新旧対照表、方針付図につきましては、昨年12月に開催しました都市計画審議会の時に、添付しました資料と大きな変更はございません。資料の最後に付けました変更スケジュール案を御覧ください。前回の会議において、法定縦覧の時期を本年3月5日からと御説明しましたが、その後、千葉県より本年4月16日からとする旨の連絡があり、本年4月16日から4月30日までの2週間、縦覧を実施いたしました。富里市においては意見書の提出はございませんでしたが、直近で確認したところ、成田市で意見書の提出が1件あったとの報告を受けております。次回の審議会において諮問案件として御審議いただく予定です。

報告事項②、成田都市計画用途地域の変更について、御報告いたします。

1ページ目が現在変更案としている都市計画図となります。2ページ目が変更箇所を表記した新旧対照図、3ページ目の変更のスケジュール案となっております。

3ページ目の変更スケジュール案を御覧ください。前回の都市計画審議会の後、用途地域の見直し素案に関する住民説明会を本年1月に4日間、計6回行い、9名の参加がございました。また用途地域の見直し素案につきまして、本年1月18日から2月8日までパブリックコメントを実施いたしましたが、意見書の提出はございませんでした。また、本年4月2日から16日まで概要縦覧を行いました。こちらにつきましても公述の申出はございませんでした。今後につきましては、本年6月1日から15日まで法定縦覧を実施し、次回の都市計画審議会において、御審議いただく予定です。

報告事項③、成田都市計画地区計画（七栄中木戸・西二本榎地区）の変更について、御報告いたします。資料につきましては、計画書の新旧対照表、計画図の新旧対照図、変更スケジュール案を付けてございます。本件につきましては、先程御説明いたしました用途地域の変更に伴い、七栄中木戸・西二本榎地区で策定されております地区計画におきまして、地区計画区域内の地区区分に変更が生じたことから、変更の手続きを行うものです。

4 ページの変更スケジュール案を御覧ください。基本的な変更スケジュールにつきましては、用途地域の変更手続きと併せまして行う予定です。なお、本年4月2日から16日までに行われました原案縦覧につきましては、意見書の提出がございませんでした。

報告事項④、成田都市計画地区計画（七栄獅子穴地区）の変更について、御報告いたします。資料につきましては、計画書の新旧対照表、計画図の新旧対照図、変更スケジュール案を付けてございます。本件につきましても、先程御説明いたしました用途地域の変更に伴い、七栄獅子穴地区で策定されております地区計画におきまして、地区計画区域内の地区区分に変更が生じたことから、変更の手続きを行うものです。

4 ページの変更スケジュール案を御覧ください。基本的な変更スケジュールにつきましては、用途地域の変更手続きと併せて行う予定です。なお、本年4月2日から16日までに行われました原案縦覧につきましては、意見書の提出がございませんでした。

報告事項⑤、成田都市計画地区計画（七栄観光交流拠点地区）について、御報告いたします。本件につきましては、本市が所有する旧岩崎家末廣別邸隣接地の約0.9ヘクタールにつきましては、現在、商工観光課が中心となり進めております、観光交流拠点として（仮称）末廣農場を整備することに伴い、地区計画を策定するものでございます。資料につきましては、地区計画の計画書、位置図、地区計画図、観光・交流拠点のイメージ図、決定スケジュール案となっております。本件につきましては、商工観光課において設計・施工一括発注のプロポーザル方式による事業者選定中のため、詳細な設計はお示しできませんが、主な建築物の用途としては、物販を考えているようです。

6 ページの決定スケジュール案を御覧ください。令和3年3月5日から19日まで、原案縦覧を実施しましたが、意見書の提出はございませんでした。今後の予定といたしましては、6月1日から15日まで法定縦覧を行い、次回の審議会にて付議を予定しております。

報告事項⑥、成田都市計画地区計画（御料葉山地区）の計画提案について、御報告いたします。本件は、富里市御料地先において、スーパーを経営しており、埼玉県に本社を置きます株式会社ベルクより、都市計画法第21条の2第2項に基づきまして、都市計画提案が本年3月29日にあったところです。資料につきましては、計画図、土地利用計画図となっております。

1ページの計画図を御覧ください。都市計画提案のありました場所につきましては、富里市御料地先において国道296号に面しております市街化調整区域の約2ヘクタールの土地になります。こちらの土地につきましては、市街化調整区域となりますので、事業を行うには地区計画の策定が必要となりますことから、都市計画提案をされたところでございます。

2ページの土地利用計画図を御覧ください。現在の計画といたしましては、スーパーマーケット、100円ショップ、ドラッグストアの3店舗の建設を予定しております。図面にありますとおり、将来的には、スポーツジムや飲食店なども誘致していきたいとの希望があると伺っております。また、こちらの計画図につきましては、関係各課や千葉県との協議はまだ行っておりませんので、概略と御認識いただければと存じます。なお、この都市計画提案につきましては、市都市計画提案手続に関する要綱に基づきまして、本年4月21日に庁内会議であります都市計画提案検討委員会を開催し、都市計画決定すべきとされたところでございます。今後の予定といたしましては、千葉県との事前協議や必要な都市計画決定手続き等を行ってまいりたいと考えております。報告事項の説明は以上です。

司 会 説明が終わりました。

ただいまの報告について、委員の皆様から御質問はございませんでしょうか。

（質疑なし）

6. 閉 会

司 会 それでは、以上をもちまして、令和3年度第1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。