

令和3年度

富里市都市計画審議会
第3回
議事録

期日 令和4年1月12日（水）

場所 富里中央公民館4階大会議室

令和3年度第3回富里市都市計画審議会

次 第

日 時 令和4年1月12日 (水)

午後3時から

場 所 富里中央公民館4階大会議室

1 開 会

2 挨 捶

3 議事録署名人の選出

4 議 事

第1号議案 成田都市計画地区計画（御料葉山地区）の決定について

5 その他

(1) 報 告

(2) その他

6 閉 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
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
	河田厚子	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

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	〃

(開会午後3時)

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3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ひいたします。それでは、次第に従いまして、進行させていただきます。

最初に、篠原会長より御挨拶をいただきます。

篠原会長、よろしくお願ひいたします。

会長 皆様こんにちは。本日は公私ともに御多忙の中、本年度第3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。本日の審議会は今年度最後の審議会となる予定であります。委員の皆様におかれましては、2年に渡る任期が目前となっております。この2年の間に本審議会では、将来の富里市の発展に寄与するであろう、用途地域の変更や地区計画決定等の議案に対し、審議をしてまいりましたが、さまざまな角度から御意見をいただき大変感謝しております。本日の議案につきましても、地区計画決定について御審議いただきますが、どうか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ひいたします。

司会 ここで、五十嵐市長より御挨拶をさせていただくところではございますが、公務により到着が遅れています。会議途中にはなりますけれども、到着次第、御挨拶させていただきたいと考えておりますので御理解くださいますようお願いいたします。

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、本日、福岡成田警察署長及び根本農協代表理事組合長におかれましては、所用により御欠席されております。

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ので、ここからの進行は篠原会長にお願いいたします。

会長 それでは、よろしくお願ひいたします。

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。

栗 田 委 員

河 田 委 員

よろしくお願ひします。

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（御料葉山地区）の決定についての1件の諮問議案でございます。

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ます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。

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（御料葉山地区）の決定について」事務局から説明願います。

事務局 それでは、第1号議案「成田都市計画地区計画（御料葉山地区）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。4ページから10ページまでが、都市計画法第21条の2の規定によります（株）ベルクから提出された都市計画提案書となります。11ページから14ページまでが、今回の提案を受け、市で作成した地区計画の決定案となっております。そして、15ページがスケジュール案、また、16ページに参考資料として、現時点での土地利用計画図を付けさせていただいております。本日は、資料2ページの概要版に基づきまして、御説明させていただきます。

まず、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、区域は御料字葉山920-14他、国道29

6号沿線の赤く囲ったところとなり、面積は約2ヘクタールでございます。

次に、事業者から示された提案理由でございます。かつて葉山地区においては、中規模スーパーが営業していましたが、七栄に移転したことにより、生活利便施設が不足し、公共交通機関がないため、自家用車で買い物に出かけなければならない状態となっています。葉山地区でも高齢者は増加しており、今後、食材等の調達が行えなくなるのではとの不安の声を聞いたところです。そこで、当社は、富里市において出店を検討し、土地所有者と交渉を重ね、出店計画について合意に至ったことから、そこに地域の方々が身近に利便性を受けられる施設として、スーパーをはじめとする商業施設を整備し、買い物への不安解消と雇用の確保により、地域の拠点に相応しい土地利用を提案するものとなっております。

土地所有者及び同意率でございますが、土地所有者は全部で7名、同意取得率は100パーセントとなっております。

事業者による周辺住民等への説明の状況でございます。新型コロナウイルス感染症の影響があり、令和3年1月24日から2月24日までの間で、班長やブロック長による資料の配付と要望書の回収を行っております。回覧世帯数としては、364戸となっています。住民からの意見としましては、「近隣に商業施設がないため、早期の完成を望む。」、「工事中や営業中の渋滞が懸念される。」、また、「高齢者が多いため、併設される店舗は、スポーツジムよりもクリーニング店が良いのでは。」などといった意見があったと事業者から報告を受けております。住民から意見のありました渋滞への懸念につきましては、前面道路は国道296号になりますことから、成田土木事務所や警察などと、事業者が今後、詳細な協議を進めていくこととなります。なお、開発行為の許可申請に向けた関係部署との事前協議については、事前協議申出書を令和3年11月30日に受付しております。事業者は、排水や道路、消防水利、緑地などについて、他の開発行為と同様に、関係部署と今後詳細な協議を行い、必要な技術基準等を満たした上で、開発行為許可申請に進むこととなります。したがいまして、16ページに参考として土地利用計画図を添付しておりますが、今後、関係部署との協議の中で、こちらは変更となる可能性が大いにありますので、あくまで計画をイメージするための参考図として捉えていただきますようお願いいたします。

3ページをお願いいたします。事業者からの提案を受け、市で作成した地区計画の決定案でございます。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及び酒々井インターチェンジと成田空港を結ぶ主要幹線道路である国道296号に面し

ていることから、成田空港関連の業務地としてのニーズや就業者の住宅供給地としてのニーズが高まっている地区となっております。また一方で、本地区にはスーパー・マーケットを始めとした生活利便施設がほとんどなく、高齢者等の移動制約者にとっては、不便な地域となっております。本地区は、富里市都市計画マスター・プランにおいて、市南部地域の地域拠点として位置付けられており、これから、地域拠点に相応しい魅力あふれる複合市街地を形成することを目標に、地区計画を定めるものでございます。

次に、地区整備計画についてとなりますが、建築物等の用途の制限については、建築基準法別表第2（ヘ）項にかかる第二種住居地域内に建築してはならない建築物や、記載の建築物について、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1,000平方メートル、壁面の位置制限は1メートル以上、建築物の高さの最高限度は15メートルとしております。このほか、資料の右側になりますが、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、また、土地の利用に関する事項としまして、区域内の緑化率を6パーセント以上とすることを定めております。

次に、これまでの経過と今後の予定でございます。令和2年9月の事前相談から、手続きを進めてまいりましたが、千葉県との事前協議後、令和3年8月10日から24日まで原案縦覧を、10月1日から15日まで案の縦覧を行いましたが、いずれも意見はございませんでした。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2月の都市計画の決定・告示を予定しております。また、本地区計画で定めます建築物等に関する事項につきましては、本年3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。説明は以上でございます。御審議の程、よろしくお願ひいたします。

会長 説明が終わりました。

第1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 周辺住民への周知について、自治会加入者への回覧を行ったとのことだが、加入されていない方への周知方法はどう考えているかお聞かせください。

事務局 市宅地開発指導要綱に基づく事前協議の中で、事業者へ周辺住民への説明について伝えておりますが、周知範囲と方法については現時点では決まっておりません。可能な限り多くの方にこの計画が周知できるよう努めてまいります。

委員 質問ではないが、地区の住民から早期のオープンを待ち望んでいる声を聞く。ぜひ進めていただきたい。

委員 地区の住民からテナントにクリーニング店を望む声があるようだが、どの程度

受け入れていただけるのかお聞かせください。

事務局 株ベルク店内にてオープンできるよう前向きに検討していただいております。

委 員 株ベルクの展開店舗数、会社資本金、雇用創出についてお聞かせください。

事務局 明確な店舗数は把握しておりませんが、埼玉を中心に、神奈川・千葉県において多くの店舗が立地されております。雇用については、昨年の市宅地開発協議会において、周辺住民を中心に70～100名程度の雇用を考えていると回答得ております。会社資本金については、39億1,265万円となっております。

委 員 株ベルク店舗営業時間は資料記載のとおり、9時～24時となりますでしょうか。また、環境に対する取組などありましたらお聞かせください。

事務局 資料記載の時間を予定しております。環境に対する取組については、太陽光発電の計画や中水の再利用等を考えていると伺っております。

委 員 周辺環境への影響について、市としてどのような指導を今後行っていくか、また、地元の農産物の取扱い等についてもお聞かせください。

事務局 周辺環境については、令和3年11月30日に宅地開発事前協議申出書を受付しており、その中で各担当課において法令等の順守を指導していくこととなります。また、地元の農産物については、市宅地開発協議会の中で、前向きな回答を得ておりますが、取扱い方法等については決まっておりません。

委 員 動植物等の生態系保持のための具体的な取組について、現時点で確認を行っているかお聞かせください。

事務局 事前協議中でありますことから、現時点で確認は行っておりません。

会 長 審議中ではございますが、ただいま市長が到着されましたので、一旦審議を中断いたします。

司 会 それでは、五十嵐市長より御挨拶をいただきます。

市 長 市長の五十嵐でございます。本年もどうぞよろしくお願ひいたします。本来であれば冒頭で御挨拶すべきところではございましたが、新生成田市場開場記念式典へ出席をしておりましたので、何卒御理解いただければ幸いです。そして、委員の皆様には、日頃より、富里市のまちづくりに御力添えをいただき、心から感謝申し上げます。

新型コロナウイルス感染症につきまして、未だ感染対策が続いる中、現在、第6波が押し寄せてきており、富里市では、3回目のワクチン接種の前倒しを来週から行うこととなっております。

そうした中、昨年から多くの案件について、御審議いただいてきたところですが、酒々井インターチェンジ前の地区計画につきましては、すでに工事に着手

しており、令和4年12月オープン予定と伺っております。また、本市ではじめてとなる「観光・交流の拠点」を目指す、「末廣農場」につきましては、令和4年4月のオープンを目指し、現在、工事を進めているところでございます。

本日の議題は、御料葉山における地区計画となります。葉山地区は、私自身が周辺住民の方々から、以前より、御相談等を受けてきた経緯があり、そうした中で、この度スーパーマーケットの進出がなされようとしており、葉山地区の今後の発展への起爆剤になると考えております。くしくも今年は、市制施行20周年の年となります。この20周年が、富里市において大きな一歩となるよう職員一丸となって、前へ進んでまいります。

最後になりますが、本日の会議が、委嘱をさせていただきましたこの2年間で最後の会議となります。委員の皆様におかれましては、多岐に渡り、貴重な御意見等を賜り、感謝申し上げます。今後も引き続き、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、以上、私からの挨拶とさせていただきます。本日は、ありがとうございます。

司 会 ありがとうございました。

五十嵐市長におかれましては、公務のため、ここで退席させていただきます。

会 長 それでは、審議を再開します。

委 員 緑化について、山ざくらの植樹など市として何か要望していることはありますでしょうか。

事務局 山ざくらについて要望は行っておりません。

委 員 富里市を象徴する木であるため、富里市をアピールしていくためにも前向きに要望していただきたいと思います。

事務局 事業者側へお伝えさせていただきます。

委 員 雨水排水の抑制について、わかる範囲でお聞かせください。

事務局 地下へ貯留設備を設置予定であります。貯留量等については、現時点で確定しておりませんが、市の建設課や千葉県と今後協議を重ね、決定していくことになります。

会 長 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（御料葉山地区）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1号議案「成田都市計画地区計画（御料葉山地区）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ひいたします。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。

それでは、これより次第5その他に進ませていただきますが、事務局より御報告がございますので、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、一括してお受けさせていただきます。

事務局 それでは、3点御報告させていただきます。まず1点目は、生産緑地の解除についてです。御料字葉山の生産緑地2箇所において、営農ができなくなったことなどにより、令和3年12月に生産緑地の行為制限が解除されたところです。現在、生産緑地の都市計画の変更に向けて必要な手続きを行っており、来年度の都市計画審議会にて、御審議いただく予定となっておりますので、よろしくお願ひいたします。

2点目は、富里市緑の基本計画の策定についてでございます。本審議会で審議等の予定はありませんが、緑の基本計画は、都市緑地法第4条の規定に基づき、緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画として策定するもので、令和3年度に策定作業を進めてまいりました。現在、策定作業の終盤を迎え、本年1月4日から24日まで、計画素案に関するパブリックコメントを実施しているところであります、計画の最終決定は、令和4年2月を予定しております。

3点目は、委員の皆様の任期についてでございます。令和2年4月1日より令和4年3月31日までの2年間、委嘱させていただいておりますが、この任期中の審議会は、今回が最後と考えております。委員の皆様におかれましては、2年間に渡りまして、お忙しい中、御参加いただくとともに、御審議いただきまして、ありがとうございました。報告事項は以上でございます。

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、御質問はございますでしょうか。

委員 生産緑地の解除について、対象地区の面積をお聞かせください。

事務局 1地区が約1,600平方メートル、もう1地区が約1,000平方メートルとなります。

司 会 他に質問がないようでしたら、報告は以上とさせていただきます。

それでは以上をもちまして、令和3年度第3回富里市都市計画審議会を閉会いたします。委員の皆様、公私ともに御多忙の中、2年に渡り本市審議会に御協力いただき誠にありがとうございました。

(閉 会 午後3時45分)