

令和4年度第2回芝山町都市計画審議会 議事録

日 時	令和4年9月30日（金）14:50～16:20
場 所	芝山町役場 南庁舎 1F 研修室
出席者	<p>（委員）</p> <p>村山会長、伊橋委員、岩内委員、實川委員、 山形委員（代理：長谷川交通課長）、古橋委員、松本委員 （事務局）</p> <p>稲都市計画・市街地整備担当課長、岩澤都市計画係長、石原主任主事</p>
次 第	<p>1 開会</p> <p>2 会長挨拶</p> <p>3 委員委嘱</p> <p>4 議事</p> <p>（1）議案第1号 芝山都市計画用途地域の変更（素案）について （芝山町決定）</p> <p>（2）議案第2号 芝山都市計画地区計画（川津場地区 地区計画）の決定 （素案）について（芝山町決定）</p> <p>5 その他</p> <p>6 閉会</p>
— 議事概要 —	
1 開会	
2 会長挨拶	
村山会長	<p>皆さんこんにちは。今年度第2回の都市計画審議会にお集まりいただき、ありがとうございます。本日は成田空港まで鉄道で来ましたが、コロナ前の状況に完全には戻っていませんが、大分活動が戻ってきた感じを受けました。一時期はガランとしていて、これがずっと続くのかと愕然としていましたが、人も戻り始め、私の周りでも海外出張に行く方が増えてきました。コロナはなかなか収束しませんが、状況も改善して成田空港の機能もどんどん回復していくのではないかと思います。空港の機能強化に関する事業も進んでおり、それに関わるこの町の色々な都市計画の検討をしなければいけない重要な会議となります。本日の議題についても、不明な点は何でもお聞きいただき、慎重な審議をしていきたいと思っております。本日はよろしくお願いたします。</p>
3 委員委嘱	
事務局	<p>（1）委員の委嘱について</p> <p>・町議会議員 現まちづくり常任委員会副委員長 實川嘉一氏に委嘱</p>
4 議事	

(1)議案第1号 芝山都市計画用途地域の変更(素案)について(芝山町決定)	
事務局	企画空港政策課市街地整備係より、芝山都市計画用途地域の変更(素案)について(芝山町決定)の経緯・内容について説明
伊橋委員	川津場地区内で定める地区計画において、建築物の高さ制限はあるのか。
事務局	低層住宅A地区・B地区においては絶対高さとして10mを設定する予定であり、日照等のトラブルを未然に防げられると思われる。
實川委員	菱田地区にある既存の集団移転地は用途地域の指定はなされているのか。
事務局	辺田の移転代替地については、平成13年5月に施行された芝山都市計画において、第一種住居地域を指定している。
實川委員	川津場地区以外の地域において、地区計画の決定を行わない理由は。
事務局	既に住宅が張り付いているエリアに設定するには弊害が多いため、新規に整備するエリアにおいて良好な住環境を形成するために設定する。
實川委員	移転者の了解は得られているのか。
事務局	NAA主催の移転者説明会に同席し、直接移転者と協議を行い、了解は得られている。移転者の生活を補償する観点から、移転代替地については規制を緩くしている。
實川委員	菱田地区において、住宅系の用途地域に倉庫が乱立する事態が起きており、用途地域どおりの土地利用になっていない。
村山会長	確かにそうなることもあり得る。規制を掛けることにより、地権者は従前の土地利用ができなくなるため、不平が生まれる可能性はある。用途を住宅系で絞るのであれば低層住宅系の用途としても良いかもしれない。 ただ従前の規制において、これまで得られていた権利は保障されるべきと考えている。設定している容積率・建蔽率は戸建てだけではなく、集合住宅も建築されてしまうが、将来的にそういった可能性はあるのか。
事務局	移転者側の意向とともに、生活補償の観点からこのようにしたが、そこまでの議論には至っていない。
村山会長	ゆったりとした環境を実現するため容積率を厳しく設定するのも一つの手法と考えるが、地権者側がどう思うか。
事務局	検討させていただく。
村山会長	議案第1号については議案第2号に関連する内容のため、説明後に一括にて諮らせていただく。
(2)議案第2号 芝山都市計画地区計画(川津場地区 地区計画)の決定(素案)について(芝山町決定)	
事務局	企画空港政策課市街地整備係より、芝山都市計画地区計画(川津場地区 地区計画)の決定(素案)について(芝山町決定)の経緯・内容について説明
村山会長	低層住宅A地区において、最低限度の150㎡であれば敷地を6分割にできてしまい、低層であれば集合住宅も建築できてしまう。区域の整備、開発及び保

	全の方針に謳われている「戸建て住宅地としての利用」と矛盾するため、集合住宅の用途を制限した方がいいのではないか。
事務局	北側のイメージ図では一律一区画約 1,000 m ² の規模で設計しているが、交渉の中で想定より小さい規模の区画が生じている。代替地の移転者の意向もあり、一律の制限ができないことから、第一弾としてはこの地区計画とさせていただきます。集合住宅が建築される可能性が出てきた時点で、住民発意による改定もできると考えている。
村山会長	移転者の土地利用如何では他の用途への転換もあり得るため、予め地権者に理解いただく必要がある。
實川委員	地区の南側が区域から除外されている理由は。
事務局	ソーラーパネルや事業所があるため除外しており、当該地権者にはこの点を説明の上、賛同いただいている。
實川委員	地区内では新たな道路が形成されるが、地区外の現道との連続性はあるのか。
事務局	開発行為で造成されるので 6m 道路が区画内に形成され、歩行者専用道路も併せて形成される予定である。地区外の現道は今のところ拡幅の予定はない。
村山会長	地区計画の地区施設として位置づけ、同意が得られれば整備するといった計画としても良いのではないか。
事務局	将来的に施工する予定だが、補償物件の耐用年数が経過すれば検討が可能となってくる。
村山会長	6m で繋ぐことを予定するのであれば問題ないと思われる。
岩内委員	会長より指摘のあった点は次回の都市計画審議会までには検討されるのか。
事務局	その予定である。
村山会長	その点が気になっているので都市計画審議会としての意見として町側へ示したい。
古橋委員	用途地域を第一種住居地域に、きめ細かな計画として地区計画を設定しているが、用途地域だけで設定しなかった理由はなぜか。
事務局	前回の都市計画審議会にて報告させていただいた用途指定基準における規模要件が、第一種低層住居専用地域は概ね 5ha 以上で設定しており、川津場地区（南側）は規模要件を満たさないことや移転代替地もあることから用途地域を第一種住居地域とし、併せて地区計画を設定するのが合理的と考えた。
古橋委員	低層住宅 B 地区の地区計画は、第一種低層住居専用地域の制限と全てイコールにはなっていないということか。
事務局	そのとおりである。
古橋委員	この地区であれば、田園住居地域にも当てはまるのではないか。
村山会長	その用途地域は、プロの農家が経営するレストランや農業関係の施設を想定しているため適合しない。

古橋委員	地区計画の目標に「農と一体となった」という記述があるが、どのようなイメージか。
事務局	周辺には農地が広がっており、北側は農家の方が多く移転されるため農業経営も考えられ、南側ではキッチンガーデンも計画されていることからこのコンセプトとしている。
・2 議案について、一括の審議を実施。	
村山会長	<p>原案のとおり承認するが、町民へ次の2点の説明を行うこととする。</p> <p>1. 川津場地区地区計画の低層住宅A地区においては、1,000㎡等の大規模な区画が細分化されミニ戸建開発が行われたり、戸建て住宅地の中に集合住宅が建築されたりする可能性があること。</p> <p>2. 南東部にある現道を民間開発により造成される6m道路と同幅員になるよう拡幅することが望ましいので、検討を行うこと。</p>
委員	異議なし。
村山会長	異議なしと認め、原案のとおり承認とする。
5 その他	
事務局	次回2月頃に開催を予定している旨、報告
6 閉会	