

令和4年度第3回芝山町都市計画審議会 議事録

日 時	令和5年2月21日（火）13:30～14:35
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、平山委員、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</p> <p>（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 議事</p> <p>（1）議案第1号 芝山都市計画用途地域の変更について（芝山町決定）（付議）</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）の決定について（芝山町決定）（付議）</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉会</p>
— 議事概要 —	
1 開会	
2 会長挨拶	
村山会長	<p>皆さん今年度第3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。本日は前回9月に審議しました2つの原案について、その後縦覧等がありましたので、その手続きを確認したうえで決定していく重要な審議会です。本日はよろしく願いいたします。</p>
3 議事	
(1) 議案第1号 芝山都市計画用途地域の変更について（芝山町決定）（付議）	
事務局	<p>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について（芝山町決定）（付議）の経緯・内容について説明</p>
村山会長	<p>前回の審議会から今までの間に縦覧があったが、縦覧人数は0名とのことだが、川津場地区に対しては説明会において、関係者には原案が示され、確認されていると思われるが、菱田地区における合意の状況について聞きたい。</p>
事務局	<p>以前より成田国際空港㈱が主催する移転者向けの説明会に参加するとともに、空港会社より情報を共有いただき、住居系の用途に抵触する恐れのある住宅以外の土地利用を予定されている方に対して、意向確認を行い、特段問題はないと判断した。</p>
平山委員	<p>菱田移転代替地の1街区については既に住居系の用途が指定されている区域になるが、農業用倉庫の建築や原動機の音が問題となると指摘を受けたた</p>

	め、用用地域の制限を受けない他の街区へ倉庫建設を検討している方もいると聞いているが。
事務局	<p>自動車整備工場や原動機等を利用する用途を予定されている方については用途地域上問題のない区域に土地を求めていただくよう、空港会社・地権者にも協力を仰いで、問題のない住み分けとしている。</p> <p>3,000 m²未満の自家用倉庫であれば、第1種住居地域の用途においても建築可能である。容積率、建蔽率を考慮すると、1画地あたり1,000 m²程度の区割りであるため、その規模の建築物は建築できないことから問題ないとする。</p>
村山会長	議案第1号について、原案の通り可決するという事で異議はあるか。
委員	異議なし。
村山会長	異議なしと認め、原案のとおり可決とする。
(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）の決定について（芝山町決定）（付議）	
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）の決定について（芝山町決定）（付議）の経緯・内容について説明
村山会長	資料の中に第2回都市計画審議会での意見の取扱いについて、まとめられたペーパーがあるが、意見がどういった形で取り扱われたのか説明いただきたい。
事務局	<p>9月の審議会の中で3点意見があり、その後の案の概要縦覧中に縦覧された方に対して説明用資料として作成したが、縦覧者される方がいなかったため、成田国際空港㈱の主催する川津場地区の移転住宅地の区割りに関する説明会に出向き、移転される方に対して説明を行った。</p> <p>1点目の建築物等の用途の制限については、低層住宅A地区は、移転代替地としてこれまでの土地利用に配慮する必要があるため、ある程度は多様な用途を許容できるようにしている。建築物の制限については第1種住居地域の制限に加えて田園型居住地の形成を誘導する目的で大規模な店舗や事務所等を制限するルールとした。</p> <p>2点目の建築物の敷地面積の最低限度については、小規模な住宅の建て詰まりによる住環境の悪化を防止するためのルールであるが、移転される方の将来の土地利用をある程度許容することも必要であり、低層住宅B地区における開発計画とのバランスを考慮して戸建住宅が無理なく建築できる水準として町の宅地開発指導要綱にも照らし、150 m²を最低限度とするのが妥当であろうとの考えに至った。</p> <p>3点目の町道3BL-0005号線の整備については、現状倉庫とソーラーパネルが設置されており、土地利用されている方の意向もあり、計画からは除いている。町道路担当とも協議を行っており、契約残存期間も相当程度あり、すぐに道路整備は困難であるものの、安全対策を講じるとともに地権者との調整を図りながら、可能となった時点で速やかに整備できるよう内部調整を行</p>

	った旨を町の考えとして整理させていただいた。前回いただいたご意見への対応については以上のとおりとなる。
村山会長	地権者の反応はどうか。異論はなかったか。
事務局	移転者向けの説明会で地区計画、用途地域と併せて、審議会の意見に対する町の考え方について説明をさせていただいたが、特段意見はなかったため町側の整理で問題ないと受け取ったものと町では考えている。
村山会長	前回の審議会において、地区計画が設定されると将来土地利用の転換もあり得ることから意見を出させていただいた。町の考え方も整理され、地権者からも異論がないということが確認できた。
平山委員	ソーラーパネル付近狭隘部以外の既存町道は6mに拡幅される認識でよいか。
事務局	開発行為において、既存の4m程度から6mに拡幅される予定である。ソーラーパネル付近狭隘部の手前にゼブラ帯を設置するなど安全対策を講じるなどの配慮は必要と考えている。
平山委員	道路線形を振ることはできないのか。
事務局	周囲に農振農用地が広がっており、今回の用途地域見直しに係る農林協議に含めることは難しいため将来的な安全を考慮し、直線の区間として整備するのが最善の案と考えている。
村山会長	東側の道路の交通量はそれほど多くないと理解してよいか。
事務局	北側移転代替地は県道八街三里塚線と接続するため、当該道路を通行しなくてもよいと思われる。現道を利用されている方は事業者や地域住民くらいである。
伊橋委員	現状も北側にはベイスアの裏側への進入路がある。住家が張り付きだしたら、空港勤務者の一般国道296号への抜け道利用が想定される。防災の観点からも積極的に事業化に向けた前提で動いてもよいのではないかと。
事務局	売電期間満了を目安に整備できるよう、計画・設計を進めていき、拡幅したいとは考えている。道路拡幅を審議会から要望された旨、道路担当へ伝えていきたい。
伊橋委員	住まわれる方にとっては重要であり、万が一があつてからでは遅い。しっかりと整備に向けて動いてほしい。
平山委員	町が主体となり進めていく事業であるため、概ねではなく、しっかりと決めていただきたい。
村山会長	狭隘道路拡幅の重要性についてのご意見はしっかりと議事録に残していただきたい。道路事業としては別途整理して進めていくと回答いただいております、地区計画としては原案のままで諮らせていただく。
村山会長	議案第2号について、原案の通り可決するという事で異議はあるか。
委員	異議なし。
村山会長	異議なしと認め、原案のとおり可決とする。

5 その他	
事務局	建築基準法第 51 条ただし書きの規定による処理施設（産業廃棄物処理施設）の敷地の位置変更についての相談が町に寄せられており、今後県都市計画審議会に諮られる時期が確定次第、町都市計画審議会でも審議を予定している旨を報告。
6 閉会	