

令和6年度第1回芝山町都市計画審議会 議事録

日 時	令和6年6月27日(木) 14:30~15:30
場 所	芝山町役場 南庁舎 2F 第1会議室
出席者	(委員) 村山会長、實川委員、岩内委員、大木委員、近藤委員、松本委員 (事務局) 茶谷都市計画・市街地整備担当課長、岩澤都市計画係長、石原副主査 (議案説明者) 平山市街地整備係長、川野副主査、岩澤主任主事
次 第	1 開会 2 課長挨拶 3 委嘱状交付 4 議事 (1) 議案第1号 会長の選出について (2) 議案第2号 芝山都市計画用途地域の変更(素案)について (3) 議案第3号 芝山都市計画土地地区画整理事業の決定(素案)について 5 報告事項 (1) 報告第1号 芝山町立地適正化計画の策定について 6 その他 7 閉会
— 議事概要 —	
1 開会	
2 課長挨拶	
茶谷課長	本町の都市計画、まちづくりとしましては、空港の機能強化等を受けまして、住宅系の拠点整備を進めているところであります。その中でも、この役場周辺の小池地区につきましては、町が施行者となり土地地区画整理事業を進めるため、事業の認可取得を目指して現在調査設計等を進めているところでございます。そこで本日は、小池地区の事業化に先立ち行います都市計画決定等についての審議を議題とさせていただきます。 <p>これからの小池地区のまちづくりを進める上での重要な内容となりますので、委員の皆様方におかれましてはそれぞれ専門的な知見から御審議をお願いいたします。</p>
3 委嘱状交付	
事務局	委員の委嘱について ・学識経験者 東京大学大学院 工学系研究科 准教授 村山顕人氏に委嘱

	<ul style="list-style-type: none"> ・町議会議員 総務常任委員会委員長 坂井慶子氏に委嘱 まちづくり常任委員会委員長 實川嘉一氏に委嘱 総務常任委員会副委員長 岩内章氏に委嘱 まちづくり常任委員会副委員長 大木浩司氏に委嘱 ・関係行政機関、千葉県の職員 千葉県山武警察署長 丸山篤氏に委嘱 千葉県成田土木事務所長 近藤亮氏に委嘱 ・町民代表 丸朝園芸農業協同組合代表理事組合長 松本康浩氏に委嘱
4 議事	
(1) 議案第 1 号 会長の選出について	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・会長が選出されるまでの間は、事務局が仮議長として進行 ・委員過半数以上の出席により、本審議会が成立した旨を報告 ・村山委員を会長とすることについて事務局より提案。委員全員、異議なしとして了承
村山会長	芝山町では短い期間で都市計画決定案件がありますが、これは空港の機能強化によるものと思っております。比較的複雑な内容も多いと思いますが、引き続き審議のほど、よろしく願いいたします。
(2) 議案第 2 号 芝山都市計画用途地域の変更（素案）について、議案第 3 号 芝山都市計画土地区画整理事業の決定（素案）について	
説明者	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、芝山都市計画土地区画整理事業の決定（素案）についての経緯・内容について一括説明
近藤委員	土地区画整理事業の区域界（特に県道成田松尾線の箇所）について、詳細な説明をお願いしたい。
説明者	資料 22 ページの計画図にあるとおり、土地区画整理事業区域の東端は、成田松尾線の道路中心線としている。 土地区画整理事業区域内には交通広場を整備する予定であり、県道成田松尾線を南進する車両については右折により町道 3BL-0206 号線を介し、交通広場へ進入する。退出は県道八日市場八街線を介し、文化センター入口交差点を右折して南進する計画としている。 今回、県道成田松尾線に設置する右折レーンについては土地区画整理事業により整備する予定であるため、右折レーンを包含するように区域界を定めた

	い。よって、県道成田松尾線の道路中心線を当該区域の区域界としている。
近藤委員	土地区画整理事業区域としては、県道八日市場八街線側は道路端で、県道成田松尾線側は道路の中心という理解でよろしいか。
説明者	そのとおりである。
大木委員	本都市計画について、進捗状況は予定通りか。
説明者	現在は予定通りである。今年度、事業認可のための申請図書一式を作成し、来年度に千葉県に事業認可申請、来年度末に事業認可を取得する予定である。
大木委員	道の駅を広げる計画はあるか。
説明者	現時点でそのような計画はない。既存店舗を生かしながら、駐車場等のレイアウト等を調整していきたい。
實川委員	新規に住宅系用途地域を指定するということが、住宅系以外の用途も考えて、地域を全体的に発展させる必要があるのではないか。
説明者	今回新規指定する第一種低層住居専用地域は、区画整理事業を円滑に進めていくために、区域内の無秩序な開発を抑制する観点から、暫定用途地域として、建ぺい率 30%、容積率 50%という厳しい基準を採用している。 今回はあくまで暫定的な指定とし、今後工事の進捗等によって、住居系、商業系という形で本用途地域の指定を検討していく。
村山会長	補足すると、土地区画整理事業を進める中で住宅が建築されると、事業の妨げになってしまうため、都市基盤整備が完了するまでは制限を厳しくかけることはよく用いられる手法である。地権者には都市基盤整備後に適切な制限に変更するとお伝えしておき、その後工事等の進捗に合わせて、用途地域を改めて見直す。 15 ページに、内容等の見直し（第一種住居地域等）とあるが、9 ページやマスタープランに記載されているのは、緑豊かな低層の住宅地にもみえる。19 ページの図面の黄色の住宅街区にも、主に戸建住宅を想定とあり、これを踏まえると最終的にも第一種低層住居専用地域にするのが一般的ではないか。 ただし、建ぺい率が厳しいので緩和は必要となるが、第一種または第二種低層住居専用地域にしないと、アパート・マンションや商業施設等の建築が可能になってしまう。いずれにしても本用途地域の検討は今後行うこととなる。
松本委員	道の駅の駐車場について、計画図上では公園が隣接し混雑すると思われるので、駐車場を広げる必要があるのではないか。
説明者	道の駅の駐車場台数には現在 100 台程度で、将来的には 150 台程度を確保するように考えている。 ただ、道の駅は、バスターミナル、公園と連携するにぎわい施設と考えているため駐車場が不足する場合は、公園や今後誘導していく民間施設を官民連携で一体的に駐車場の融通ができないか考えていきたい。
岩内委員	今回の都市計画変更の目的というのは、菱田地区のように住宅地の近くに倉

	庫が乱立するような状態を防ぐため、厳しい用途地域を指定するというこ よるしいか。
説明者	そのとおりである。
村山会長	議案第2号、第3号について、原案の通り可決するというこ 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 報告事項	
(1)報告第1号 芝山町立地適正化計画の策定について	
事務局	企画空港政策課都市計画係より、芝山町立地適正化計画の策定について説明
村山会長	質疑のある方はいるか。 令和5年度末に開催された第一回住民説明会の中で、住民の皆さんからの意 見の中で、方針等に反対であるとか、意見があれば説明していただきたい。
事務局	令和6年3月17日に住民説明会を行い、23名の住民に参加いただいた。 方針自体に反対はなかったが、医療・福祉環境の充実、農振地域における 農業委員会との調整、用途地域外に所在する既存集落住民への対応について、 また、千代田地区における住工混在についての意見や質問があった。
岩内委員	策定スケジュールにある国ヒアリングとはどういったものか。
事務局	計画の策定にあたって、位置づけ等が適切になされているかどうか、ビジョ ンが形成されているかどうか、国土交通省が計画策定の過程を確認するための ヒアリングとなっている。
6 その他	
事務局	次回2月頃に開催を予定している旨、報告
7 閉会	