

令和6年度第2回芝山町都市計画審議会 議事録

日 時	令和7年2月21日（金）10:00～11:30
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、坂井委員、實川委員、岩内委員、大木委員、丸山委員（代理：服部交通課長）、近藤委員（代理：菅谷調整課長）、松本委員</p> <p>※近藤委員（代理：菅谷調整課長）においては10:29より出席</p> <p>（事務局）</p> <p>茶谷都市計画・市街地整備担当課長、岩澤都市計画係長、鈴木主事</p> <p>（議案説明者）</p> <p>平山市街地整備係長、川野副主査</p> <p>堀越まちづくり課長、山崎環境下水道係長、石橋副主査</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（町決定）（付議）</p> <p>（2）議案第2号 芝山都市計画土地区画整理事業の決定について（町決定）（付議）</p> <p>（3）議案第3号 芝山都市計画下水道の変更について（町決定）（付議）</p> <p>（4）議案第4号 芝山町立地適正化計画の策定について（町決定）（諮問）</p> <p>4 報告事項</p> <p>（1）報告第1号 芝山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（県決定）</p> <p>（2）報告第2号 芝山町都市計画提案制度について</p> <p>5 その他</p> <p>6 閉会</p>
結 果	<p>●<u>議案第1号</u></p> <p>小池地区土地区画整理事業の施行に向けて必要となる用途地域の変更については、原案通り可決された。</p> <p>●<u>議案第2号</u></p> <p>小池地区土地区画整理事業の施行に向けて必要となる土地区画整理事業の決定については、原案通り可決された。</p> <p>●<u>議案第3号</u></p> <p>小池地区土地区画整理事業の施行に向けて必要となる下水道の変更については、原案通り可決された。</p>

	<p>●議案第4号 立地適正化計画の策定については、原案通り同意された。</p>
<p>— 議事概要 —</p>	
1 開会	
2 会長挨拶	
3 議事	
<p>(1) (1)議案第1号 芝山都市計画用途地域の変更について（町決定）（付議）及び (2)議案第2号 芝山都市計画土地区画整理事業の決定について（町決定）（付議）、 (3)議案第3号 芝山都市計画下水道の変更について（町決定）（付議） について</p>	
説明者	<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及び芝山都市計画土地区画整理事業の決定、芝山都市計画下水道の変更についての経緯・内容について一括説明</p>
岩内委員	<p>土地利用計画図の保育施設の計画範囲内で新規の住宅建築が進められているが、影響はないのか。</p>
説明者	<p>事業計画の策定にあたっては、土地利用計画図の修正は必要と考えている。</p>
岩内委員	<p>今回の暫定的な用途地域の変更により、これ以上の建築は行われたいという理解でよろしいか。</p>
説明者	<p>今回の第一種低層住居専用地域（建ぺい率 30%、容積率 50%）という厳しい用途地域の変更は土地区画整理事業の支障となる建築行為を抑制するが目的であり、建築に対しては一定の制限がある。</p>
岩内委員	<p>資料に明記されている次回の用途地域の見直しについては、保育施設の建築が開始されるまでに行うのか。</p>
説明者	<p>保育施設の建築に支障が無いよう、仮換地指定後、工事着手までに第一種住居低域等への見直しを行う予定である。</p>
村山会長	<p>土地区画整理事業区域内で住宅の建築行為が進んでいるとのことだが、保育施設の計画範囲である 0.9ha のうち、その住宅敷地の面積はどの程度か。</p>
説明者	<p>約 500 m²である。事業計画については、新規の住宅建築を考慮して策定する。</p>
村山会長	<p>議案第1号及び第2号、第3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。</p>
委員	<p>異議なし。</p>
村山会長	<p>異議なしと認め、原案のとおり可決とする。</p>
<p>(2) (4)議案第4号 芝山町立地適正化計画の策定について（町決定）（諮問）について</p>	
説明者 (事務局)	<p>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</p>
岩内委員	<p>「6. 防災指針」の具体的な対応方策の中で、「災害リスクが比較的高いエリアにおける取組」に「⑦土砂災害警戒区域等における「移転等の勧告」の活用」</p>

	とあるが、かなり広範囲に渡り、対象となる住宅件数も多くなるのではないか。
説明者 (事務局)	主に高谷川沿いの集落が対象となってくるが、土砂災害警戒区域等に該当するすべての住宅に移転してもらうというのは現実的ではない。まず、自身が住まわれている箇所にどういった災害リスクがあるのかを住民の方に知ってもらうことが重要ということで設定した施策となる。近年の異常気象等により災害リスクも高まっているので、災害が発生した際にすぐに避難できる体制づくりが必要であると考えている。
岩内委員	なかなか難しいところだとは思う。災害リスクが高いエリアに住み続けていくためには周知が一番大事だと感じている。防災担当課とも連携しながら色々な防災施策を展開いただきたい。
説明者 (事務局)	本計画においては、防災に係る地域防災計画や国土強靱化地域計画とも連携を図りながら策定してきたものとなる。引き続き、連携を図りながら取組みを進めていきたい。
岩内委員	「7. 誘導施策」の一番下に「郊外住宅地における用途地域の新規指定」とあるが、具体的にどこか想定しているところがあるのか。
説明者 (事務局)	具体名は申し上げられないが、一つ想定している地区がある。成田空港の更なる機能強化の影響により、想定外の用途の建物が立地するという懸念もあり、住民の方としても住宅地としての良好な環境を保全していきたいという想いがあるので、今後用途地域の指定を検討していく予定である。
村山会長	本来、立地適正化計画としては居住誘導区域の中に住宅を誘導・集約していくことが求められるが、想定されている地区については既に都市基盤も有している住宅地ということで例外ということになるかと思う。
村山会長	議案第4号について、原案の通り同意し、町長に異存ない旨、答申することに異議はあるか。
委員	異議なし。
村山会長	異議なしと認め、原案のとおり同意とする
4 報告事項	
(1) 報告第1号 芝山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 (県決定)	
説明者 (事務局)	企画空港政策課都市計画係より、芝山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説明
村山会長	県と協議していく上で、町の考えと違うところや、新たな気づきはあったか。
説明者 (事務局)	方針等について、県と町で異なるところは無かったが、広域都市圏の設定にあたり、九十九里圏域は山武郡内だけでなく、長生郡内までも内包する広域な圏域であることや、当町を取り巻く環境からも空港周辺市町で構成する圏域設定が望ましい旨、意見として県には挙げている。
村山会長	その通りであると思う。

	成田空港周辺市町での圏域設定も必要と思われるがどうか。
事務局 (事務局)	県からは、県総合計画を踏まえた6圏域の設定をベースとするものの、その上に新たな圏域設定を行うことについては支障無い旨、回答いただいている。
村山会長	芝山都市計画区域に関する事項における都市づくりの基本方針として、脱炭素型都市づくりや生物多様性などが示されているが、大変重要な考えだと思う。また、現時点における施策等あれば教えていただきたい。
事務局 (事務局)	空港本体移転に伴い整備された移転代替地や、官民連携で整備を進める川津場地区住宅拠点においては、雨水の浸透処理や緑とのふれあいを目的に緑地を多く配置した公園の整備を行っており、今後整備される公園についても同様の考え方で進めていきたい。
(2) 報告第2号 芝山町都市計画提案制度について	
説明者 (事務局)	企画空港政策課都市計画係より、芝山町都市計画提案制度について説明
岩内委員	近隣市町での活用状況について、教えてほしい。
説明者 (事務局)	成田市や佐倉市においても制度運用を行っており、川津場地区の住宅地整備を行う山万株式会社が他市で地区計画の提案を行った事例も確認している。
坂井委員	提案者の要件として設定されている「土地所有者など3分の2以上の同意」の主体となる内容を教えていただきたい。
説明者 (事務局)	都市計画法においては、土地所有者の3分の2以上の同意かつ、提案する区域の面積に対する3分の2以上の面積の同意が必要となる。制度運用にあたっては手引も作成するため、この中にその旨を明記させていただく。
5 その他	
	特になし
6 閉会	