

令和4年度 山武市都市計画審議会議事録

日時 場所 次第	<p>令和5年2月3日(金) 14時58分～16時00分まで 山武市役所 新館 第5会議室</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開会 2. あいさつ 3. 定数の報告 4. 委員の紹介、事務局紹介 5. 議事 成東駅北側周辺地区整備について（報告） 6. 閉会
事務局	<p>【1 開会】 定刻前ではございますが、ただいまから令和4年度山武市都市計画審議会を開催いたします。 委員の皆様には、ご多忙の中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。 私、本日の進行を務めさせていただきます、吉原と申します。 よろしくお願いいたします。 審議会中、記録のため事務局が録音及び写真撮影をさせていただきますので、予めご了承ください。 それでは、配布資料のご確認をさせていただきます。「令和4年度山武市都市計画審議会次第」、「山武市都市計画審議会委員名簿」、「座席表」、「山武市都市計画審議会条例」、「資料1 成東駅北側周辺地区整備について」以上となります。不足等がございましたらお知らせ願います。</p>
事務局	<p>【2 あいさつ（市長あいさつ）】 続きまして、「次第2のあいさつ」です。松下市長からごあいさつ申し上げます。</p>
市長	<p>皆様こんにちは。本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。 明日は立春で今日は節分ということで、いろんな行事があるなか、ご出席をいただきました。心から感謝を申し上げさせていただきます。 また、委員の皆さまには、本市の都市計画行政にご協力を賜り厚く御礼申し上げます。 本日の議事は、「成東駅北側周辺地区整備について」でございます。 成東駅北側の整備は、地区の課題解決だけでなく、成東駅周辺や市域全体の発展に大きく貢献するものと考えております。 市としてはこれまで成東駅周辺の整備について、駅の南側から着手し、平成30年度に駅前広場が完成したところです。また、国道126号から成東駅へのアクセス道路である成東駅南口線は、県において進められていることから、市では平成30年度から成東駅北側周辺地区の整備について、あり方を検討してきたところです。 その一方、成東駅北側の現状としましては、かつて大規模開発の計画はあったものの実現せず、また、平成の初期に都市計画道路を決定しており</p>

	<p>ますが、整備が進んでいない状況にあります。</p> <p>私としましては、成東駅北側について、これまで道路整備の方針を掲げ、事業化に向けて進めてきましたが、現在も開発需要がなく、現場条件が厳しい中での進め方については関係機関と十分に協議する必要がございました。</p> <p>これまで関係機関協議等に期間を要しておりますが、成東駅北側周辺地区整備の考えについて取りまとめましたので、今後の都市計画道路の変更手続きを開始する前に、都市計画審議会に報告させていただくこととしました。</p> <p>本日は、成東駅北側周辺地区整備の市の考えについて、後ほど事務局からご説明いたしますので、ご審議のほどよろしくお願いたします。</p> <p>成東駅の北側はずっと変わらない感じがありましたが、先人の皆様方がやってくれたのですが、いろんな壁や障害があって進みませんでした。今回進む時が来た、と捉えております。計画をしっかりと作って、住民の皆様方にご理解をいただき、進めていきたいと思っております。今日はそのお披露目をするところでございますので、皆様方にご審議をいただき、将来のために繋がる会になるようお願い申し上げます。私からのあいさつとさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。市長はこの後、別の公務がございますのでここで退席させていただきます。</p>
事務局	<p>【3 定数の報告】</p> <p>続きまして、事務局から定足数の報告を申し上げます。</p>
	<p>本日の出席委員は、委員定数 15 名のうち 14 名の委員の方々にご出席いただいております。半数以上のご出席をいただいておりますので、「山武市都市計画審議会条例」第 5 条第 3 項の規定により会議は成立しておりますので、ご報告させていただきます。</p>
事務局	<p>【4 委員紹介、事務局紹介】</p> <p>続きまして、次第 4 委員の紹介、事務局の紹介となります。</p> <p>今回の審議会は、前回、令和 3 年 6 月 24 日開催の審議会から委員並びに事務局職員に異動等がありましたので、ここで、ご紹介をさせていただきます。お手元の委員名簿をご覧ください。</p> <p>名簿の順にご紹介させていただきます。</p> <p>本審議会会長の木下様でございます。小川正美様でございます。井野様でございます。大高様でございます。副会長の稗田様でございます。</p> <p>能勢様でございます。小川善郎様でございます。八角様でございます。深沢様でございます。戸村様でございます。</p> <p>高浦様でございます。荒木様でございます。</p> <p>佐川様でございます。鈴木様でございます。委員の皆様のご紹介は以上です。</p> <p>続きまして、本日出席の市職員を紹介いたします。建設環境部長今関です。都市整備課長遠藤です。都市整備課村井です。都市整備課會嶋です。</p>

事務局	<p>都市整備課鶴澤です。冒頭にも申し上げましたが私吉原です。よろしくお願いいたします。</p> <p>【5 議事】</p> <p>それでは、次第5議事でございます。</p> <p>本日の議案は、報告案件1件でございます。</p> <p>本日の審議会は、成東駅北側周辺地区整備の考え方について、委員の皆様にご意見を伺いたく、都市計画道路の変更手続き前のご報告とさせていただきます。</p> <p>会議の議長につきましては、山武市都市計画審議会条例第5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、議事の進行を木下会長、よろしくお願いいたします。</p>
議長	<p>ご紹介に預かりました木下と申します。会長を仰せつかっております。新任の委員のみなさまにおかれましては初めましてでございますけれども、どうぞよろしくお願いいたします。本日、ご参集いただきまして、誠にありがとうございます。ただいまございましたように、本日の議事でございますが、長年の懸案事項であると聞いております。成東駅北側周辺地区整備についてということでございます。大変地域にとって重要である計画だと認識しております。しっかりとした議論がこの審議会の場でできればと思っております。委員のみなさまからは忌憚のないご意見をいただければと思っております。簡単ではございますが、ごあいさつとさせていただきます。</p> <p>それでは次第に沿って始めさせていただきたいと思えます。まず、議案審議に先立ちまして、議事録署名人を指名させていただきます。</p> <p>今回の議事録署名はどなたになりますか。</p>
事務局	<p>名簿順で小川善郎委員と八角公二委員となります。</p>
議長	<p>議事録署名人は小川善郎委員と八角公二委員のお二人にお願い申し上げます。</p> <p>それでは議事に入ります。</p> <p>報告「成東駅北側周辺地区整備について」事務局からご説明よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>「成東駅北側周辺地区整備について」を説明いたします。</p> <p>説明については、その内容をスライドで映写しますとともに、お手元でございます、右肩に「資料1」と記載しているカラーの資料をご覧くださいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>次に、説明内容を目次として示させていただいておりますが、6項目あり、1～6の順で、この後のスライドで説明させていただきます。</p> <p>まず、「1. 成東駅北側の位置付け等」です。</p> <p>ご覧の図は、令和3年6月改定の都市計画マスタープランの土地利用方針図になりますが、成東駅北側については、この図で言いますと、J R成</p>

東駅周辺の成東地域交流拠点の北側に位置しております。

次に、成東地域交流拠点の将来イメージ図をご覧ください。成東駅北側周辺地区は、概ねこの赤の破線で表示している範囲であり、ほぼ灰色で塗られている「土地利用検討地」となっています。

次に、都市計画道路の整備状況ですが、こちらは市域全体で示しており、整備済が赤着色となっていますが、旧山武町や旧蓮沼村の地域で比較的整備が進む一方、成東駅北側を含めて旧成東町の区域においては整備が進んでいない状況が分かります。

こちらはJ R成東駅周辺の都市計画道路の整備状況の図になりますが、整備済となっているのは、成東駅南口駅前広場と成東駅南口線の国道126号側の矢印の先が赤くなっている約100mの区間のみとなっており、その間のオレンジ色が事業中となっております。

次に、「土地利用」ですが、表示しているのが成東駅周辺の都市計画図になります。成東駅北側では、ご覧のとおり、都市計画道路は決定されていますが、用途地域の指定による着色はされておらず、いわゆる白地地域となっております。

次に、成東駅北側の山武市都市計画マスタープランにおける位置付けです。

まず、「土地利用に関する基本方針」です。

「(1) 自然との調和を基本とした土地利用の促進」の中で、J R成東駅北側については、地域住民の意向や土地利用のニーズ・実現可能性を踏まえ、土地利用の促進と適正な規制・誘導等の方策を検討します。また、J R成東駅北側は、地区の利便性や防災、交通安全の確保に資する道路の整備を合わせて検討します、としております。

(2) の都市計画制度を活用した適正な土地利用の規制・誘導では、用途地域外においては、「農業振興地域整備計画」と連携して、無秩序な市街化を抑制するとともに、道路等都市施設の整備状況や地域の実情を踏まえ、必要に応じて用途地域等の新たな指定を行い、無秩序な開発の防止と適正な土地利用の規制・誘導を図ります、としております。

次に、「市街地整備に係る基本方針」です。

この中で、成東地域交流拠点の整備方針として、J R成東駅北側については、歩いて暮らせるまちの形成の一環として、土地利用のニーズや実現可能性等を踏まえ、農地との調和に配慮しながら、住宅のほか、都市の魅力や日常生活の利便性を高める土地利用を検討します。併せて、開発の需要や用途及び熟度に応じて、都市計画道路や駅前広場等の基盤整備について検討します、としております。

次に、「道路・交通体系に関する基本方針」です。

(3) 観光振興等の地域活性化に資する交通基盤等の整備促進において、(都) 和田新泉線については、必要に応じて都市計画道路の見直しを行い、山武成東インターチェンジからJ R成東駅北側を經由し、国道126号に至る広域幹線道路の早期実現に向けて、関係機関との連携のもと検討します、としております。

次に、「2. 成東駅周辺における過去の開発検討の経緯」ですが、成東駅北側では、これまで図に示したような調査の実施や計画の策定が行われてきていますが、実際に整備のための事業化には至っていない状況です。

それではなぜ整備に至らないのかということですが、現場の状況を踏まえますと、主な理由としては2つあると考えられます。一つ目の理由は「軟弱地盤」です。ご覧の図は現場の地質調査の断面図を参考に載せたものであり、この断面図が成東駅北側全体の状況を示しているわけではありませんが、地盤の支持力は良くない傾向にあります。このことが宅地開発にあたって地盤改良費の増大に繋がります。

次に、二つ目の理由は「排水先の確保」です。

成東駅北側の排水の流末は主に二級河川作田川であります。地区内の排水能力が乏しく、地域全体の地形がほぼ平坦であるなど、排水先の確保が課題となっています。

以上の2つの主な理由などにより、これまで大規模開発が実現できなかったと考えられます。

成東駅北側における市の取り組みについて時系列で整理しております。

これまで平成30年度、令和元年度の合計4回の説明会を開催し、第4回説明会の令和2年2月の説明会において「市の整備方針」として、右側半分に4項目の内容を示させていただいたところであり、道路整備の事業化に向けて関係機関協議を進めてきたところです。

その後、既決定の都市計画道路の取扱いを整理し、令和3年6月に、市の都市計画マスタープランに成東駅北側の都市計画道路和田新泉線について見直す旨を明記し、令和4年度になり、和田新泉線の都市計画変更手続きに向けた図書作成のための調査・設計業務委託を発注し、現在も、道路整備の事業化に向けて関係機関協議を行っているところです。

次に、「3. 成東駅北側の現状」ですが、土地利用の現状は、家屋が建っていない箇所については、ご覧の図とおおり、主に「農業振興地域」のほか、時には耕作されたり、草が人の背丈以上に生い茂っている箇所などのいわゆる「低未利用地」が広がっている状況です。

次に、幅員別の道路の現況ですが、ご覧のとおり幅員6m以上の供用道路は黄色で着色されていますが、殆どが国道や県道となっています。成東駅北側の幅員6m以上の供用道路は、県道である主要地方道成東酒々井線、一般県道成東山武線、成東中学校の正門に通じる市道となっています。

次に、この幅員別道路現況の図に、指定されている通学路を重ねてみますと、成東中学校から大富小の区間において、道路幅員が6mに満たない箇所で通学路指定がされていることが確認できます。この区間においては、登下校時の児童・生徒と車両の錯綜が考えられ、交通安全の確保が課題です。

次に、消防活動困難区域のイメージになりますが、幅員6m以上の道路から両側140mの範囲を超える赤の破線内が消防活動困難区域となることが想定されます。

次に、土砂災害警戒区域等のイメージになりますが、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が津辺地区、和田地区ともに斜面林やその下の集落の一部に指定されている状況です。

また、浸水想定区域は、浸水規模1.0m未満ですが、成東駅側に分布しています。

次に、土地利用規制のイメージですが、東側に農業振興地域が指定されているほか、主に丘陵地において古墳や城館跡が分布し、黄色の範囲が文

化財包蔵地として周知されているところです。さらに、赤い丸と線で示されていますが、JR総武本線に並行して高圧線が設置されているところです。

次に、「4. 成東駅北側の課題とその対応」についてですが、成東駅北側の現状を踏まえて以下のとおり大きく3つの視点で整理をしました。

一つ目が、「地区の喫緊の課題」です。二つ目が、「中長期的な課題」です。三つ目が「喫緊の課題への当面の対応」になります。それぞれ具体的な内容をこれから説明いたします。

まず、「喫緊の課題」ですが、主に4つの課題があり、一つ目は「通学路の交通安全の確保」、二つ目は「火災への安全性の確保」、三つ目が「移動環境の向上」、四つ目が「低未利用地の適正利用」が挙げられます。左上と右上の写真はいずれも集落内の生活道路になりますが、幅員が狭い状況にあります。右下の写真は成東駅の改札口の写真ですが、目的地や拠点へ向かう際や地区内外の移動環境の向上が課題です。また、左下の写真は先程も示しましたが、成東駅北側周辺地区の中央部に位置する低未利用地の写真になります。こういった状況は、JR成東駅から見える景観としても好ましくありませんし、周辺にお住まいの方々の生活環境にも大きな影響を及ぼすこととなりますので、適正な利用に向けた対応が必要となります。

次に、こちらの図は、「喫緊の課題」をまとめたものになります。

喫緊の課題①では、通学路の幅員は6m未満で狭く交通事故の発生リスクあることや、雨天時の土砂災害発生リスクがあることから、安全に通行できる生活道路の確保が不可欠となっています。

喫緊の課題②では、既存集落内道路の幅員は6mで狭く、消防活動や救急活動などを妨げないような基盤整備が不可欠となっています。

喫緊の課題③では、成東駅の北口がないことや、幹線道路ネットワークが脆弱で、地区内の生活道路が狭いことから、地区内の移動環境の向上が不可欠となっています。

喫緊の課題④では、成東駅に隣接する低未利用地は、ポテンシャルを活かした適正な利用が不可欠となっています。

これらの課題に対して、出来ることから適切に対応していくことが必要になります。

次に、「中長期的な課題」ですが、主に二つの課題があります。一つ目は、「適切な開発・土地利用の誘導」、二つ目は「移動環境のさらなる向上」となります。

まず、「適切な開発・土地利用の誘導」ですが、開発にあたり、土地区画整理事業に代わる事業手法によるまちづくりや適切な開発範囲の設定、駅前としての適切な土地利用の誘導と、その土地利用と整合した道路等の基盤整備が必要になります。

次に、「移動環境のさらなる向上」ですが、地区内の移動環境としては、成東駅へのアクセス等の交通結節機能の強化が挙げられます。地区外への移動環境としては、成東駅南北間の連携強化のほか、山武成東インターチェンジや国道126号など幹線道路網の連携強化が挙げられます。

成東駅北側の課題に対してですが、喫緊の課題解決に向けては、現状において開発需要がないことから、「成東駅北側の都市基盤の強化を図り、安全・安心な移動環境を確保しつつ、将来の土地利用誘導につなげてい

く。」ことを考えております。

具体的な対応項目としては、「成東駅北側の都市計画道の見直し」と「和田新泉線の一部区間の先行整備による安全・安心な移動環境の確保」になります。

次に、「5. 都市計画道路の見直しと課題への対応」です。

まず、都市計画道路の見直しの必要性です。

大きく3つの観点があります。

一つ目は、和田新泉線は、区画整理など大規模な開発を前提として計画されている路線であること、

二つ目は、社会情勢が変化する中、今後は開発需要に応じた適切な開発手法の選択が必要なこと、

三つ目は、その一方で、通学路の安全性確保や移動環境の向上など、喫緊に解決すべき日常的な課題が存在すること、が挙げられます。

そのため、将来を見据えつつ、喫緊の課題にスピード感を持って対応するため、都市計画道路を適切かつ早期に見直すことが必要、と整理しました。

次に、見直す都市計画道路の対象と内容ですが、見直す路線は下の表にありますように、(都市計画道路)3・4・9号和田新泉線、(都市計画道路)3・2・4号成東駅北口線、(都市計画道路)3・5・7号富田木原線になります。

見直した後の都市計画道路ですが、ご覧の図では赤着色でイメージを示しております。

まず、和田新泉線については、接続する幹線道路との接続や、成東中学校との取り合い等を考慮し、線形を見直します。

成東駅北口線については、和田新泉線の線形変更に伴うことと、将来の成東駅の南北間の連携強化の実現性を考慮して、線形を変更します。

道路の幅員については、和田新泉線と成東駅北口線ともに、前提となる大規模開発がない状況であることから、見直した開発想定規模に応じた必要最低限の幅員に見直します。

なお、富田木原線については、和田新泉線が接続する交差点部分のみを対象に変更します。

次に、喫緊の課題への対応です。

都市計画道路和田新泉線を変更した後に、道路整備について事業化を図っていきますが、事業効果の早期発現の観点から、先行整備区間として、成東酒々井線から成東山武線、図で言いますと赤の破線で囲まれた区間ですが、こちらを設定することを考えております。

また、喫緊の課題への対応項目として現時点で事業化を目指すのは、都市計画道路和田新泉線の先行整備区間のみですが、その他の喫緊の課題に対しては、今後、この和田新泉線を成東駅北側の幹線道路として整備する前提で地元や関係者の皆様と相談しながら検討していきたいと考えております。

次に、中長期的な課題への対応です。

中長期的な課題としては、和田新泉線の先行区間の整備が実現してからのことが多いとは思いますが、現時点では将来の想定としてご覧頂ければと思います。

まず、左下の枠内です。将来の開発範囲の想定ですが、主に低未利用地となっている約 10ha の範囲を現時点での想定と考えています。その理由としましては、大規模開発計画がない中で、適切な開発規模を想定する必要があること。耕作されている農業振興地域の土地利用を尊重する必要があること。低未利用地の存在が課題であり、その解消が必要であること。駅前のまちづくりの観点から成東駅との位置関係に留意が必要であることが挙げられます。

次に、右下の枠内です。土地利用を適切に誘導するための開発手法と内容の想定です。

大規模開発計画がない中で、土地区画整理事業に代わる事業手法による新たなまちづくりの検討をする必要があります。

基本的な考え方としましては、基幹的な道路や公園等を市が整備する時期を明確にしながら、適切な土地利用規制のもと民間による宅地開発を誘導することを考えております。また、現時点での開発区域内のゾーニングイメージですが、和田新泉線の北側に「住宅地ゾーン」、和田新泉線から南側に「商業・業務地ゾーン」と「公共公益施設ゾーン」を配置する形となっています。

あくまで現時点での想定ですので、和田新泉線の先行区間の整備が進む中で、開発需要や実現性を踏まえながら関係者の皆様と共に検討していきたいと考えております。

最後に「今後について」です。

まずは、喫緊の課題への対応です。

現在も道路をはじめ関係機関協議中ではありますが、地元等への説明と並行して、関係機関協議を整えた後に、令和 5 年度から①の「都市計画道路の変更手続き」に約 1 年をかけて進めることとなります。

都市計画道路の変更手続きが完了しましたら、②の「地区内道路の事業化」に取り掛かります。

事業化を目指す区間ですが、先程も図面で説明しましたとおり、都市計画道路和田新泉線のうち、主要地方道成東酒々井線と、一般県道成東山武線の区間を予定しております。また、この事業化に向けた関連手続き等には約 2 年を要すると見込んでいます。

次に、和田新泉線の事業化が実現しましたら、下の大きな枠内の「中長期的な課題への対応」へ取り組んでいきます。中長期的な課題としては、③の「低未利用地の土地利用規制」があります。

道路の整備が進み完了しますと、整備された道路の沿道の土地は、接道要件を満たすことになり、開発が進む可能性があります。土地利用規制をしないままの状態にしますと無秩序な開発となる懸念があります。

そのため、都市計画道路の変更手続き後から、開発需要を注視しながら土地利用の規制手法を検討し、この場所に適した土地利用規制手法の導入により適切な開発誘導を検討していく方向で考えております。

適切な土地利用の規制に基づく開発が進んだ先として、将来、成東駅北側の駅前としてまちづくりが本格稼働していくことを想定しております。

このように、成東駅北側整備については、現段階で開発需要がなく、全体の具体的な開発計画として示せない状況ですので、将来の開発を想定しながら、地区幹線道路の先行整備等の喫緊の課題に取り組み、課題を一つ

	<p>一つ解決し、関係者の皆様の協力を得ながら、将来の駅前のまちづくりに向けて進めていきたい考えであります。</p> <p>以上で説明を終わります。ご審議くださいますようお願いいたします。</p>
議長	<p>ご説明ありがとうございました。この議題は報告ではありますが、委員の皆様から忌憚のないご意見をいただければと思います。いかがでしょうか。</p>
委員	<p>6ページの図面ですが、今回、駅北側の都市計画道路を変更ということですが、3・5・7富田木原線の道路はなくなるという理解でよろしいですか。それと3・2・4成東駅北口線の上の部分（都市計画道路）が駅北側の新しい道路に代わるということで理解してよろしいか。</p>
事務局	<p>都市計画道路の見直しにつきましては、今回整備の方針を示させていただきましたので、それを基に見直していくこととなります。前段として、市の成東駅周辺の整備について説明しますと、平成22年度に成東駅周辺の整備の方針を立てておりまして、市の財政制約から成東駅周辺を南北同時に整備することは困難であるため、駅の南側から整備を進めてきたという経緯がございます。市としてはこの方針に基づきまして、千葉県に成東駅南口線の整備を要望し、県の事業として進められております。成東駅北側につきましては、本日整備の進め方を示させていただきましたので、今後、千葉県と協議・調整をさせていただきたいと考えております。都市計画道路の見直しについても併せて検討していきたいと考えております。</p>
委員	<p>それが3・4・9和田新泉線で新しくなるわけですね。そうすると3・5・7富田木原線の赤線と青線の境は、板附と矢部の境ということですか。</p>
事務局	<p>6ページのお示ししている図で山武成東インターチェンジから赤着色されているのが整備済で示されておりますが、赤との境ですが、旧山武町と旧成東町の行政境と認識しております。以上でございます。</p>
委員	<p>圏央道が令和6年度に開通へ向かっているということですね。山武成東インターチェンジから下りまして、旧山武地域の矢部地先までは拡幅されていますよね。そうしますと、成東地域に來ると道路、県道が狭いわけです。それに絡み合わせての事業化というのは、都市計画道路は引かれていますけど、これに絡み合わせて進めるという県の考えはありますか。</p>
委員	<p>今の山武市が合併する前は山武町と成東町に分かれており、当時は山武成東インターチェンジ周辺ということで、山武町から積極的に整備を進めてきたということになります。その後、県の方で旧成東町の方も一部の用地を買った経緯があります。先ほども事務局から説明がありましたが、駅の南側の整備を積極的に市としてやりたいので、県にそちらの整備をしてほしいと要望がございました。それを受けて、県としては市と協議をしながら、成東駅南側の国道から駅に入っていくのに大型バスがスムーズに入っていくけないということで、現在進めているところです。整備がある程度</p>

	<p>進みましたら、今後、市と協議してどの路線から整備して欲しいのか聞きながら進めていきたいと思っております。現在、言われた箇所の事業は止まっているような状況ですが、それについては、成東駅南口線が終わりましたら、これから都市計画を変更する道路を含めて協議を進めていきたいと思っております。県としては成東駅南口線を一生懸命やっているという状況です。</p>
委員	<p>令和6年度に圏央道が開通に向かっている中で、山武成東インターチェンジについてよく話を聞くのが、大型車両が下りられないということです。東金か松尾で降りるしかない。これだけの都市計画道路が引いてあるわけですから、成東駅北側と絡み合わせて、並行して進めていただかないと、圏央道が開通しても大型車両は山武成東インターチェンジから下りてこられないと思っております。その辺は早期にお願いしたいわけです。やはり圏央道がせっかくできて大型車両が自由に下りられないというのは寂しいです。民家が張り付いていますから、田んぼ中に下りて線路の脇に、そうすると都市計画道路の変更もしないといけないと思っておりますが、その辺も考慮して1日も早く進めていただきたいです。これは要望になります。ひとつよろしくお願いたします。</p>
議長	<p>ありがとうございました。他にいかがでしょうか。</p>
委員	<p>12 ページに成東駅北側の開発について、開発が進まない理由について、事業費の増大による土地区画整理事業の成立が困難ということで、それに対応しまして、29 ページに見直しの内容ということで右下に区画整理事業に代わる、民間による宅地開発を誘導するとありますが、現時点ではどちらにウェイトを置いているのでしょうか。</p>
事務局	<p>区画整理事業に代わるということですが、区画整理は過去の経緯からも減歩率が高く、土地を持っている方も事業をやったら土地が殆どなくなってしまいうことで事業をするのが難しいということで、軟弱地盤が事業費の増大になっているということで、区画整理をするのは難しいと判断しております。</p> <p>29 ページに載せておりますのは、やはりまちのビジョンであるとか、基幹的な道路・公園や施設についても方向性を示した中で、民間企業が開発できるような環境づくり、官と民の適切な役割分担ということで、マッチングを上手くできれば民間も入ってこられるのではないかとということで、今はざっくりした絵ですが、絵を示しながら、地域の声を聞きながらできるものを示して、こういった環境であれば入れるのではないかと、ディベロッパーの声を聞きながら開発を誘導していきたいと考えております。</p>
委員	<p>間口を広げているということによろしいですか。</p>
事務局	<p>可能性を探っているというところです。ビジョンとしては駅前としてのまちづくりを進めていきたい。先行して道路は進めていきますが、それに併せて土地利用も検討していくということです。</p>

委員	<p>高減歩率といういわゆる保留地が広がるという感じかと思うのですが、何名か地主がいらっしゃると思うのですが、地主で難色を示している方がいるという話も聞いています。メリットを感じるような方向で進めていただければと思います。</p>
議長	<p>組合施行による土地区画整理事業での事業化は難しいと。それに代わる方法の提案ということで理解してよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>新たな手法で考えていかなければいけないということでございます。</p>
委員	<p>都市計画道路の3・4・9号線を南側に移動した効果がどういうことを狙っているのかを聞きたいと思い手を挙げました。他の委員から質問があったように開発の範囲を狭めて開発をしやすくするという発想でしょうか。駅の北側に隣接する地域、想定されるものがどの程度のを想定しているのか、移動するための理由をどんなふう考えたのかお尋ねしたいと思います。</p>
事務局	<p>27ページでございます。都市計画道路の変更ということですが、開発区域が、かつての大規模開発というのは山の丘陵地までを含めた大規模な開発でしたので、それを見込んだ交通量や土地利用に関して、受け皿としての道路をイメージして、成東駅北口線は幅員30mという道路を想定していましたが、今回は身の丈に合った、社会課題を解決するために必要な開発のエリアを設定した中で、必要な規模に見直しました。道路の幅員としては必要最低限、土地利用を促すために必要な道路ということで、道路としては両側の歩道として考えていますが、幅員としては最低限のもので考えております。</p> <p>線形については事業の実現性ということで考えていますが、今まで大規模開発ですと既存の工作物や家屋があれば移転するというのもできたと思いますが、今の時代ですと既存のものは活かすという考えですと、成東酒々井線・成東山武線との接続、交差点の角度を考慮しなければいけないということ、公共施設でいいますと成東中学校がありますが、黄色の線が正門の目の前を通っている状況のため、一定の離隔が必要です。それを考慮しますと線形は赤色の線で決まってしまうという状況でございます。</p> <p>成東駅北口線につきましては同じように幅員を見直したのと将来の南側への連携強化ということを念頭に置きまして、実現性のあるところで受けられるような位置に駅前広場の位置を動かしました。全体的に開発範囲の街区の構成も念頭に考えております。</p>
委員	<p>今の説明ですが、南側に移動した場合、既存の農道が真ん中にありますが、既存の道路を利用してやっていくという考えでよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>スライド14ページになります。令和2年2月、令和元年度の末に説明会で示した市の整備方針を右側半分を書いております。ご指摘のありました既存の道路ということでございます。市の整備方針の①に書いております、整備については、既存道路の拡幅とし、ということでおつ</p>

委員	<p>しゃっていると思いますが、この方針を基に関係機関との協議を進めているところでございますが、既存道路の拡幅という意味は、既存の道路をなるべく活かす、用地を買わなくて済むという解釈で臨んでおります。なるべく用地の買収面積が少なくなるような線形、周辺の土地利用をなるべく分断しないように配慮して協議を進めているところでございます。</p> <p>今回の説明を聞きますと、整備計画で排水をどのようにするかお聞かせ願いたいと思います。</p>
事務局	<p>排水につきましては、北側周辺地区の全体を開発してしまうと水が溢れかえってしまうリスクがあるということで、まずは開発区域を絞り込むというのが1つございます。排水については開発のとき、県の許可を受けるときに条件として付けられますので調整池や地下に貯留槽を設けるのが当然ですが、排水量やどれくらいの規模を設けるかの検討には至っておりませんが、今後進める中では当然のことをやりますし、ここで宅地開発をするときはお住いの方にも雨水貯留のことについてご協力いただくようなことを、開発の中を皆さんで検討していく中で、どうやったらここでの悪条件を乗り越えられるのか、市だけでなく関係者の皆様のお知恵をいただきながら、何とか課題を解決していきたいと思っております。</p>
委員	<p>私は技術的なことは疎いものですから、そういった質問ではありませんが、今日の話をもつて、非常に夢のある話だと思っております。長年にわたって懸案であった北口の開発が少しでも進んでいただけるのは、商工会の立ち位置から言わせていただくと、商人にとっては非常に希望のある話だと思っております。なので、何かを変更しなければならないようであれば、色々課題があるのかもしれませんが、早急に変更していただいて、その整備が実現するように話が進むように強く希望するものであります。そして、南口につきましても、開発が進んでおりますので、その開発が終われば、南口にアクセスする道路が複線ということになるかと思っておりますので、我々としては複線を上手に活用させていただくことで駅前の賑わいというものをしっかり作り上げていきたいという希望がございます。なので、北口・南口併せてこの山武市の顔になるような地域を作りたいというのが我々の希望でもありますし、商売人が活気ある活動ができるように作り上げていくように、我々も一生懸命努力していきたいと思っておりますので、ぜひスムーズにこの開発が進んでいくことを強く要望いたします。</p>
委員	<p>主婦の立場からすると、商業・業務地ゾーンというゾーンがあるのですが、この中に小規模店舗というのがありますが、今のところどうなるか定かではないと思うのですが、大型のイオンといった案はないのでしょうか。</p>
事務局	<p>この絵に書いてあります、小規模店舗の根拠は、9ページのスライドの下の段のアンダーラインの JR 成東駅北側についてのところで、中段の3行目にある都市の魅力や日常生活の利便性を高めるというところの考え方と、街区としても面積が2ha あるかないかの小さいところですので、大</p>

	<p>型店舗というのはなかなか難しいところで、商業・業務といった駅前にふさわしいゾーンで現在は設定しております。どちらにしても駅前で日常的に身の回りで買い物ができる場所がないので、開発の中で取り込めればという思いではおりますが、まだ具体的なことについては今後ということで、イメージとしてはイオン等の大型のものというよりは、身近な買い物ができるようなところから確保していくことが現在では重要だと思っております。</p> <p>他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>私から一言だけご意見させていただければと思います。私は山武市に住んでいるわけではございませんが、そういった目から見て、例えば、この新しくできた町に住んでみようと考えた時に1番心配になるのは、先ほど説明がありました軟弱地盤であること、成東駅周辺が浸水想定区域にかかっていることです。大した浸水深ではないですが、そういったリスクが予想されているということです。今日のお話を伺っていて、今回の北側の開発については、地域にとって必要な開発だと思いますし、とても意義のある開発であるということには異論はございません。だけど、ここにまちを造るということは、軟弱地盤対策、浸水想定対策というのをしっかりとっておかないと、何かあってからでは遅いので、事業費を吊り上げる方向に動くわけですが、そこだけは慎重にやっていただきたいと思っておりますので、ご考慮をいただければと思います。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p> <p>無いようでしたら、決を採らせていただきたいと思いますが、いくつか大変重要な意見が出たかと思えます。そうしたことを参考にして、成東駅北側周辺地区整備について、検討を進めていただきたいと思いますが、今日のご報告をお認めするというところでよろしいでしょうか。</p> <p>賛成の方は挙手をお願いします。</p> <p>挙手全員ですので、事務局報告に基づいて、進めていただくということでお願いいたします。</p> <p>以上をもちまして予定された議事は終了いたしました。</p>
事務局	<p>それでは、これもちまして山武市都市計画審議会を閉会いたします。本日はお忙しい中ありがとうございました。</p>