

成田市開発行為等の基準に関する条例の一部改正等（案）について ～市街化調整区域内の新たな開発許可基準を追加～ （都市計画法第34条第12号関係）

資料1-1

令和6年3月定例会 議案第22号
3月5日 建設水道常任委員会

1 改正を予定している条例

「成田市開発行為等の基準に関する条例」

2 条例改正の背景と目的

背景

- 成田国際空港の更なる機能強化の進展に伴い、空港周辺地域への新たな企業の進出や雇用の拡大などが期待されている。
- 本市の都市計画マスタープランにおいても国道295号周辺は、空港との近接性を活かし、空港と一体となった地域づくりを進めるエリアとして、物流施設や工場等の産業機能の形成を推進している。
- 企業進出の意欲が高いエリアとして、位置付けられている。

目的

- 都市計画マスタープランの実現に向けて、市街化調整区域内に計画された産業拠点等の開発を誘導し、企業立地を可能とする新たな許可基準を設ける。

3 条例改正案の内容

- 条例の法34条12号に関する条項に、都市計画マスタープランに即した土地利用計画に基づき、市長が指定した区域において、限られた用途の建築物を建築する目的で行う開発行為を追加する。

【建築できる建築物の用途】

- 「流通業務施設」又は「工業施設」

【区域の指定要件】

- 都市計画マスタープランに適合していること*1（条例案文）
- 区域面積が0.5ha以上20ha未満であること
（区域指定方針（案））
- 災害ハザードエリアや農振農用地、保安林等を含まないこと*2
（条例案文）
- 主に次の道路に接道していること
国道295号のうち、国道51号から空港第2ゲートまでの区間
（区域指定方針（案））

4 条例改正案文

条例第6条に、次の1号及び4項を加える。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第6条

(6) 法第18条の2第1項に規定する基本方針等*1において流通業務の用に供する施設又は工業施設として規則で定める施設（以下「流通業務施設等」という。）の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する区域として市長が指定する区域において、流通業務施設等の建築を目的として行う開発行為であって、当該区域において市長が定める公共施設の計画に適合するもの

ア 流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことにより、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められること。

イ 市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められること。

ウ 政令第29条の9各号に掲げる区域*2（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

2 市長は、前項第6号の規定により区域を指定しようとするときは、あらかじめ、成田市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

3 市長は、第1項第6号の規定により区域を指定するときは、その旨及びその区域を告示しなければならない。

4 第1項第6号の規定による区域の指定は、前項の規定による告示よってその効力を生ずる。

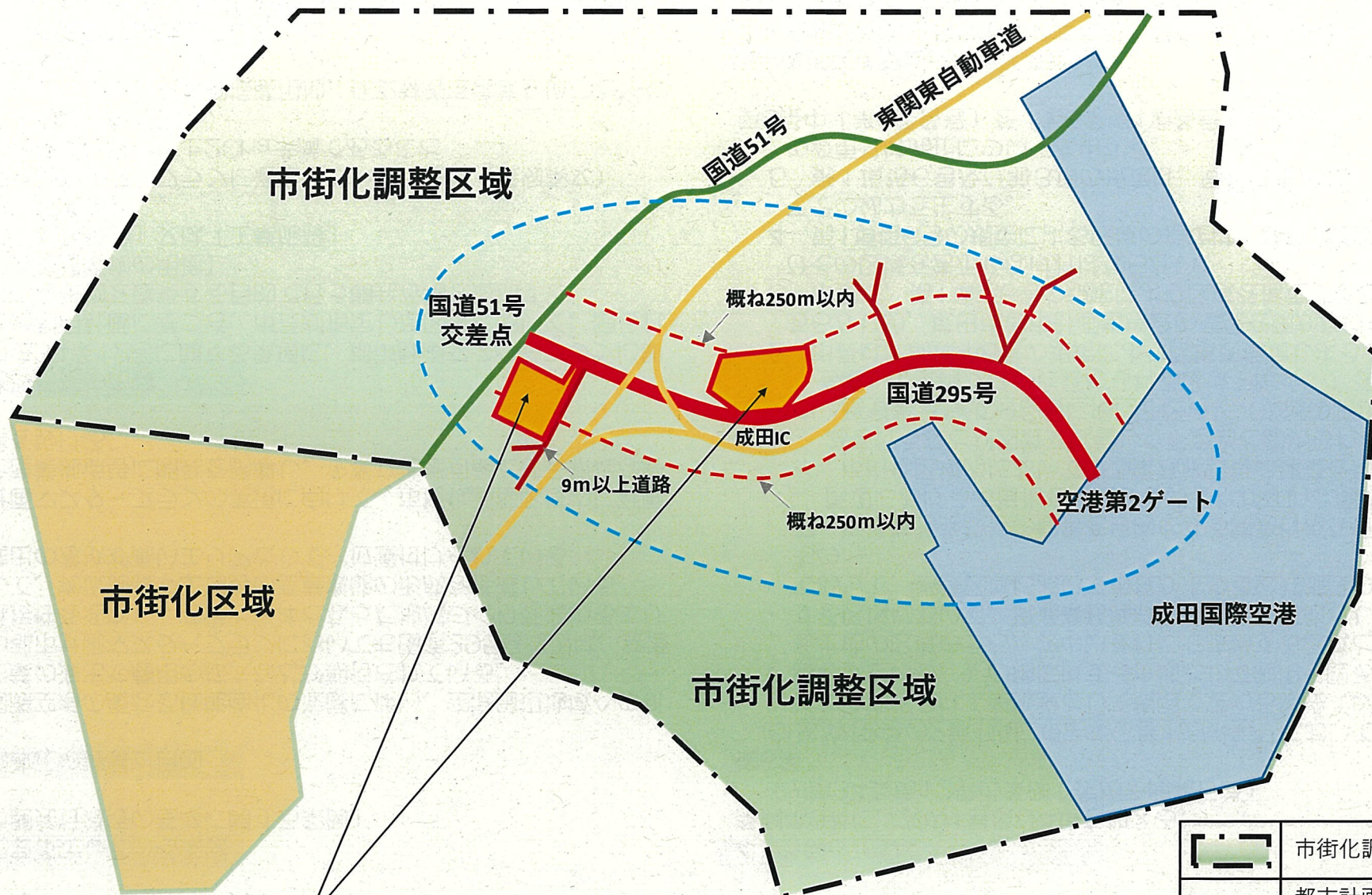
5 第1項第6号及び前3項の規定は、同号の規定により指定した区域の変更又は廃止について準用する。

第8条中「第6条各号」を「第6条第1項各号」に改める。

5 改正スケジュール等（予定）

- 令和5年12月～令和6年1月：パブリックコメント
- 令和6年1月：都市計画審議会に諮問
- 令和6年2月：3月議会へ条例改正案を提出
- 令和6年4月から施行

市街化調整区域内の新たな開発許可基準による区域指定のイメージ図



※区域指定のイメージ
(実際に指定する場所を示したものではありません)

凡例

	市街化調整区域
	都市計画マスタープランに位置付けられたエリア
	12号区域 ※位置や規模は想定です。

区域指定方針（案）

令和 6 年 3 月定例会 議案第 22 号
3 月 5 日 建設水道常任委員会

1 本指定方針の位置付け

1-1 目的

本指定方針は、成田市開発行為等の基準に関する条例（平成 15 年条例第 29 号。以下「条例」という。）第 6 条第 1 項第 6 号及び成田市開発行為等の基準に関する条例施行規則（平成 16 年規則第 23 号。以下「規則」という。）第 6 条の規定の運用に関して必要な事項を定めることにより、12 号条例区域の適切な指定に資することを目的とする。

1-2 基本方針

12 号条例区域を指定する上での基本方針は、次に掲げるものとする。

基本方針 1 上位計画等、市街化編入及び都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 10 号に規定する地区計画の制度との整合性に十分に配慮して運用するとともに、区域指定を行う面積は、0.5 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満とし、必要最小限とする。

基本方針 2 原則、災害ハザードエリアを 12 号条例区域から除外する。

基本方針 3 市民及び利害関係人等の意見を十分に聴くものとする。

1-3 用語の定義

本指定方針において使用する用語の定義は、法令及び条例の例によるもののほか、次によることとする。

(1) 12 号条例区域

条例第 6 条第 1 項第 6 号で指定する土地の区域をいう。

(2) 災害ハザードエリア

別表 1 に掲げる災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンをいう。

2 12号条例区域の指定

(1) 12号条例区域の指定が可能な区域

12号条例区域は、成田市都市計画マスタープランで空港と一体となった地域づくりを進めるエリアや広域連携軸を活用し、適切な土地利用の誘導を図るエリアとしての利用が想定されている地域のうち、市長が以下に掲げる事項を定めた区域整備方針を策定した区域とする。

[区域整備方針に定める事項]

記載項目	記載内容
12号条例区域の位置及び予定建築物の用途	想定される12号条例区域の位置及び別表2の1段目に掲げる予定建築物の用途
道路に関する事	想定される土地利用に必要な幅員（別表2の2段目に掲げる道路基準の幅員以上であること）の道路の位置（新たに整備予定の場合はその完成予定時期も記載）及び12号条例区域の規模・予定建築物の用途等に対する道路の構造評価※ ¹
給排水に関する事	別表2の2段目に掲げる給排水施設の位置（新たに整備予定の場合はその完成予定時期も記載）及び12号条例区域の規模・予定建築物の用途等に対する給排水施設の能力評価※ ²
公園・緑地に関する事	想定される12号条例区域において市や開発事業者が設ける公園・緑地の配置や必要面積等に係る事項

※1：道路容量等について、用途に応じた現況道路での支障の有無及び支障がある場合の道路計画等に対する評価

※2：給排水施設について、用途に応じた給水能力、排水容量及び放流先までの接続状況等の評価

(2) 除外すべき土地の区域及び除外の検討が必要な土地の区域

12号条例区域から除外すべき区域は、別表1の災害レッドゾーン、災害イエローゾーン及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第8条第1項第2号の区域とする。ただし、所管部局に確認の上、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域については、12号条例区域として指定することができるものとする。また、除外の検討が必要な土地の区域は別表1のその他区域とする。

[別表 1]

	区域の名称	根拠法令等	所管部署
災害レッドゾーン	災害危険区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	建築基準法	県県土整備部都市整備局建築指導課
	地すべり防止区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	地すべり等防止法	県農林水産部森林課 〃 耕地課 県県土整備部河川環境課
	急傾斜地崩壊危険区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	県県土整備部河川環境課
	土砂災害特別警戒区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	県県土整備部河川環境課
	浸水被害防止区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	特定都市河川浸水被害対策法	県県土整備部
災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域 (政令第 29 条の 9 第 4 号)	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	県県土整備部河川環境課
	浸水想定区域 (政令第 29 条の 9 第 6 号)	水防法	洪水：国土交通省利根川下流河川事務所 県県土整備部河川環境課 雨水出水：土木部下水道課 高潮：県県土整備部河川環境課
	津波災害特別警戒区域 (政令第 29 条の 9 第 7 号)	津波防災地域づくりに関する法律	県県土整備部
政令第 8 条第 1 項第 2 号	農用地区域 (政令第 8 条第 1 項第 2 号)	農業振興地域の整備に関する法律	県農林水産部農地・農村振興課
	第一種農地 甲種農地 (政令第 8 条第 1 項第 2 号)	農地法	県農林水産部農地・農村振興課
	保安林 (政令第 8 条第 1 項第 2 号)	森林法	県農林水産部森林課
その他区域	砂防指定地	砂防法	県県土整備部河川環境課
	自然公園特別地域	自然公園法 千葉県立自然公園条例	県環境生活部自然保護課
	自然環境保全地域特別地区	千葉県自然環境保全条例	県環境生活部自然保護課
	特別緑地保全地区	都市緑地法	県県土整備部都市整備局公園緑地課
	近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全法 都市緑地法	県環境生活部自然保護課 県県土整備部都市整備局公園緑地課
	鳥獣保護区特別保護地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律	県環境生活部自然保護課
	都市計画施設の決定区域	都市計画法	県県土整備部都市整備局都市計画課 都市部都市計画課

(3) 12号条例区域の境界

12号条例区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界、筆界等によること。

(4) 12号条例区域の指定方針

12号条例区域について、条例第6条第1項第6号及び規則第6条の規定に関する方針は、別表2のとおりとする。

[別表 2]

<p>条例第 6 条第 1 項第 6 号及び規則第 6 条の規定</p>	<p>指定方針</p>
<p>条例第 6 条第 1 項第 6 号の規則で定める施設は、次の各号に掲げる施設（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（る）項に掲げる建築物を除く。）とする。</p> <p>一 倉庫 二 荷さばき施設 三 工場</p>	<p>規則第 6 条で規定する工場は、「研究施設」を含むものとする。</p> <p>なお、12 号条例区域内での流通業務施設、工業施設の重複は可能とする。</p>
<p>流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことにより、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められること。</p>	<p>当該区域及びその周辺の地域において、予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められるものとして、道路、排水及び上水に関してそれぞれ下記の基準を満たすこと。</p> <p>■道路に関すること</p> <p>次のいずれかに適合する道路に 12 号条例区域が接することとする。</p> <p>ア 国道 295 号のうち、国道 51 号から空港第 2 ゲートまでの区間である道路</p> <p>イ アに掲げる道路に接続する整備済（整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。）の有効幅員 9m 以上（歩道と車道が分離し、歩行可能な幅員が 1 m 以上）の道路で、国道 295 号からの距離が概ね 250m 以内に存する道路で、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認めるもの</p> <p>■排水に関すること</p> <p>12 号条例区域内の下水を排出するため、流末が河川等に接続している市町村管理水路が配置されており、12 号条例区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。なお、農業用のものについては、原則として接続先の対象としない（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではない。）。</p> <p>■上水に関すること</p> <p>12 号条例区域指定に当たって、水道供給について水道事業者との協議が行われていること。</p> <p>なお、井戸水利用とする場合には、水道事業者と関係部局と協議が行われていること。</p>
<p>市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不適當と認められること。</p>	<p>当該区域を含むその他の区域において、予定建築物を建築する適当な土地がないと認められるものとして、市街化区域の工業系用途地域（準工業地域及び工業地域）において、80 パーセント以上の土地が建物の敷地となっていること。ただし、市長が特に必要と認める場合は、市街化区域の工業系用途地域の利用率が 80 パーセントに満たない場合でも 12 号条例区域を指定することができる。</p>

(5) 12号条例区域の面積

12号条例区域の面積は0.5ヘクタール以上20ヘクタール未満とし、12号条例区域の面積設定は、当該区域における産業系用途としての利用見込み等を踏まえ、必要最小限に設定する。なお、指定済みの12号条例区域のうち未利用地がある場合は、当該未利用地の活用を優先する。

3 12号条例区域の土地利用に関する計画等

3-1 12号条例区域の土地利用に関する計画等の策定について

(1) 土地利用に関する計画

市長は、12号条例区域の指定に際して、土地利用に関する計画（以下「土地利用計画」という。）を策定する。

(2) 留意事項

土地利用計画の策定については、2(4)12号条例区域の指定方針別表2に規定するもののほか、次に掲げる事項に留意すること。

①当該12号条例区域に関して別表3に掲げる内容が記載されていること。

②土地利用計画案の作成に当たり、あらかじめ土地利用調整を図るため、関係部局との密な連絡調整を行うこと。

③土地利用計画案の作成に先立ち、12号条例区域内及び周辺の住民（以下「地域住民」という。）を対象に住民説明を行うこと。

[別表3]

土地利用に関する計画に記載すべき内容	
①12号条例区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・12号条例区域指定の目的 ・12号条例区域設定の考え方（選定理由・面積設定の理由等） ・本指定方針との適合性 ・12号条例区域指定スケジュール（公告及び縦覧に関することを含む。）
②上位計画等との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の基本構想、基本計画との整合性 ・本市の都市計画に関する基本方針との整合性 ・本市の農業振興地域整備計画との整合性 ・本市の市街化調整区域における土地利用方針との整合性 ・2（1）に規定する区域整備方針との整合性
③12号条例区域の現況	<ul style="list-style-type: none"> ・12号条例区域の面積 ・12号条例区域の土地利用の状況 ・12号条例区域の建築物の状況 ・12号条例区域及びその周辺における公共施設の状況
④12号条例区域の計画内容	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第12条の5第7項第1号から第4号までに掲げる事項 ※成田市開発行為等の手続等に関する手引き等に準拠し、適切に定めること
⑤周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の立地が周辺の土地利用に与える影響及びその対策 ・地域住民を対象とした説明に関すること
⑥12号条例区域指定後の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・12号条例区域指定後の土地利用の見直し方針に関すること（変更及び廃止に関することも含む。） ・参入事業者の指導方針に関すること ・施設の誘導及び立地の調整に関すること
⑦安全上及び避難上の対策	<ul style="list-style-type: none"> ・想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策（やむを得ず災害イエローゾーンを含む場合）
⑧災害時の協力	<ul style="list-style-type: none"> ・市と事業者との間で災害応援協定等を締結するように努めること
⑨環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーへの取組や再生可能エネルギーの活用に関すること ・市と事業者との間で地球環境保全協定を締結すること

(3) 作成資料

市長は、別表4の資料を作成すること。

[別表4]

12号条例区域の指定に係る添付図書等	(1) 12号条例区域の位置図※(縮尺25,000分の1以上のもの) ※区域整備方針で作成する位置図で代用可能
	(2) 12号条例区域の区域図(縮尺2,500分の1以上のもの)
	(3) 12号条例区域の土地利用計画図
	(4) 本指定方針に規定する区域整備方針
	(5) 別記様式「12号条例区域に関する調書」
	(6) 別記様式「災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域及び浸水想定区域)に関する調書」(土砂災害警戒区域及び浸水想定区域が含まれている場合)
	(7) 別記様式「住民説明等実施状況」
	(8) その他12号条例区域を指定する上で必要な図書

3-2 指定に関する手続

- (1) 事前協議
- (2) 関係機関への意見照会
- (3) 意見聴取
- (4) 地域住民への説明会等の実施
- (5) 都市計画審議会への説明(パブリックコメントの実施についての報告)
- (6) パブリックコメントの実施
- (7) 都市計画審議会の意見聴取
- (8) 12号条例区域の告示

3-3 12号条例区域の変更又は廃止の手続

12号条例区域を変更又は廃止しようとするときは、本指定方針「3-1 12号条例区域の土地利用に関する計画等の作成について」及び「3-2 指定に関する手続」を準用する。

4 指定済み12号条例区域の取扱い

指定の見直し(変更又は廃止)

市は、上位計画の見直しや開発行為の進捗及び経済・社会情勢の変化等に応じて、適宜、12号条例区域の見直し(変更又は廃止)を行うものとする。