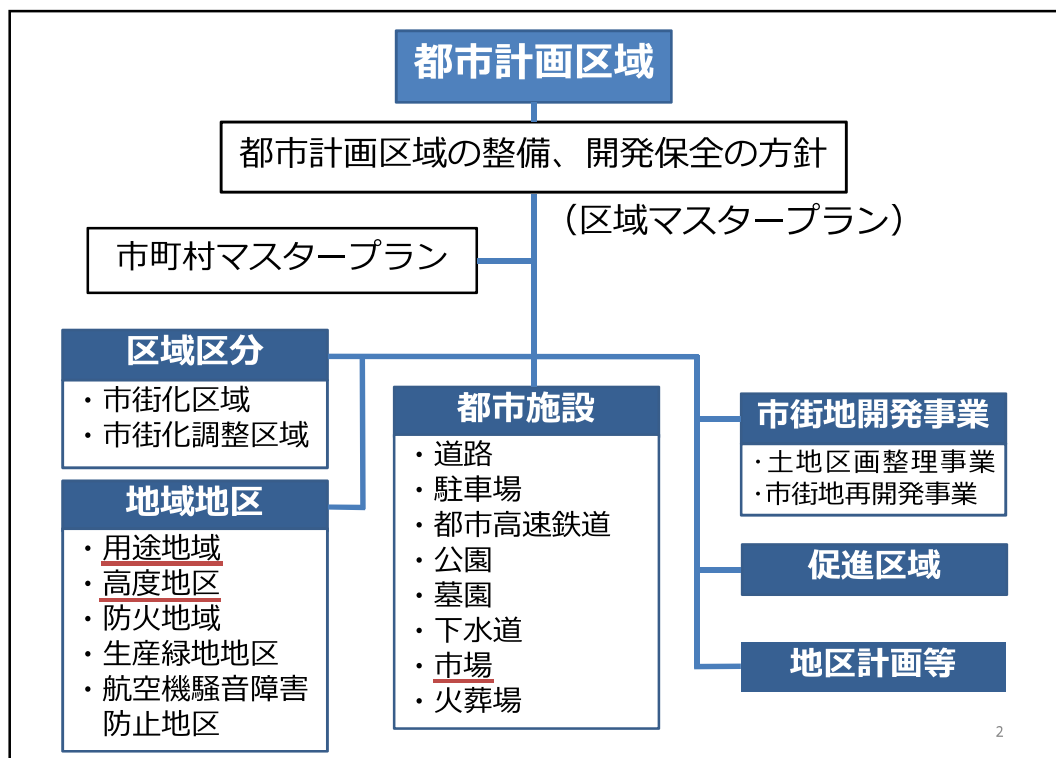


飯仲地先の成田市公設地方卸売市場に係る 都市計画の変更案の概要

令和5年4月15日
成田市 都市部都市計画課



都市施設

- 円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設
- 都市計画において都市施設が決定されることにより、**区域内に建築規制が課せられる**

成田市で定めている都市施設（12種類）

道路 35路線	都市高速鉄道 成田スカイ アクセス線	駐車場 成田駅西口 自転車駐車場	公園 71公園
墓園 いずみ聖地公園	公共下水道	ごみ焼却場 成田富里 いずみ清掃工場	汚物処理場 成田浄化センター
教育文化施設 成田国際文化会館	市場 成田市公設 地方卸売市場	と畜場 印旛食肉センター	火葬場 八富成田斎場

3

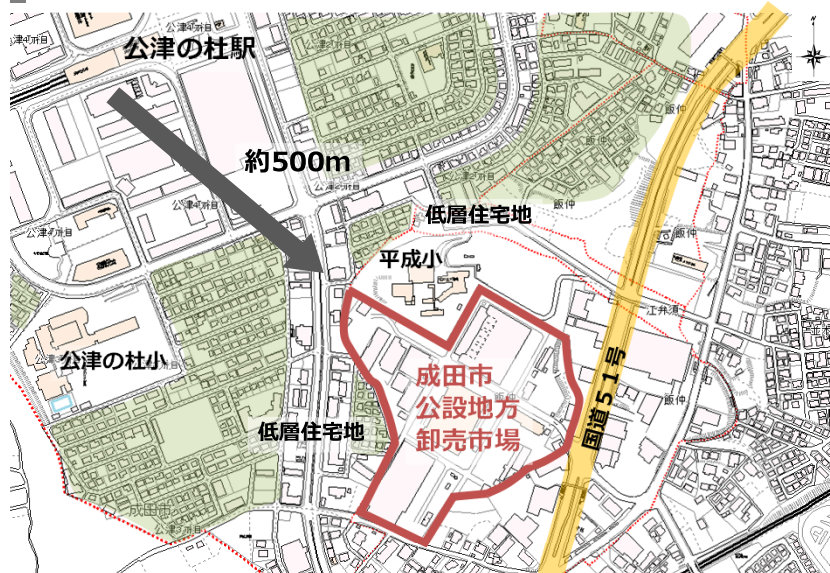
用途地域

第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域	第二種低層住居専用地域  [成田市指定なし] 主に低層住宅のための地域	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域	第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域
第一種住居地域  住居の環境を守るための地域	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域	準住居地域  道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域	田園住居地域  [成田市指定なし] 農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域
	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域	商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域	
準工業地域  主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域	工業地域  どんな工場でも建てられる地域	工業専用地域  工場のための地域	出典：国土交通省

4

飯仲地先の旧成田市場

位置図

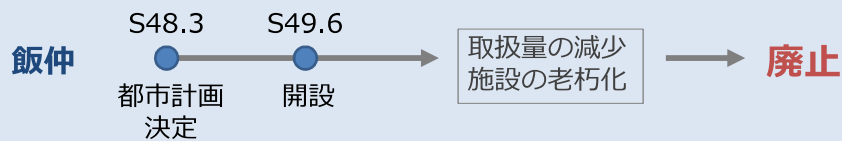


7

都市計画変更の理由（市場の廃止）

成田市公設地方卸売市場

国際空港の立地に伴う将来の人口増加に対応
北総地域における生鮮食品の拠点機能を図る

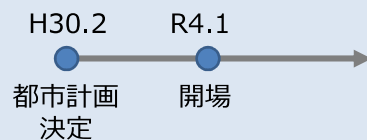


市場機能の移転

地域拠点市場として再整備を行う市場として位置づけ
輸出拠点機能を有する市場の整備を目指す



天神峰



8

都市計画変更の計画書（市場の廃止）

成田都市計画市場の変更（成田市決定）

- 都市計画市場中第1号成田市公設地方卸売市場を廃止する。

理 由

第1号成田市公設地方卸売市場の市場機能が第2号成田市公設地方卸売市場（天神峰市場）へ移転したためこれを廃止するものである。

9

都市計画変更の新旧対照表（市場の廃止）

新

名称		位置	面積	備考
番号	市場名			
2	成田市公設 地方卸売市場 (天神峰市場)	成田市天神峰字道場の一部	約 92,800 m ²	

旧

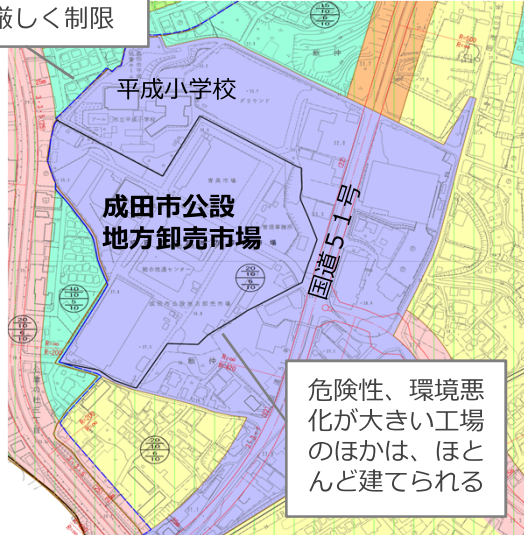
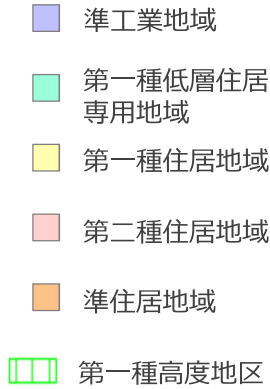
名称		位置	面積	備考
番号	市場名			
 1	<u>成田市公設 地方卸売市場</u>	<u>成田市飯仲字柿作及び字馬 場作の各一部の区域</u>	<u>約 71,800 m²</u>	
2	成田市公設 地方卸売市場 (天神峰市場)	成田市天神峰字道場の一部	約 92,800 m ²	

10

用途地域・高度地区

都市計画図
(変更前)

建てられる用途
を厳しく制限



危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる

11

用途地域

準工業地域



主に軽工業の工場や
サービス施設等が立地
する地域

■ 危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

※市場の区域内は、
市場関係以外の建築を制限

[illegible]

12

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域

小規模なお店や事務所を
かねた住宅や、小中学校
などは建てられる。

[illegible]

13

用途地域の指定見直しに関する基本的な考え方

都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される土地の区域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられず

厳しい

《制限》

緩い

都市的土地利用が発生する可能性が高い

都市における秩序ある土地利用を実現する観点から、他の規制が解除されると同時に用途地域を指定する等により、必要な土地利用コントロールを行うことが望ましい。
(都市計画運用指針より)

用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

成田市都市計画マスタープランでの位置づけ

居住環境の保全に努めつつ、沿道サービス施設の誘導や既存の業務施設と住宅が共存できる環境づくりに努める。

計画的な市街地を形成するエリア

- | | |
|--------|-------|
| 低層住宅地 | 一般住宅地 |
| 中高層住宅地 | 複合市街地 |



(成田市都市計画マスタープラン2023より抜粋)

15

都市計画変更の理由（用途地域の変更・高度地区の追加）

市場跡地

優れた立地条件

今後高まることが想定される
住宅需要や商業エリアとしての発展可能性

区域内で民間事業者が事業を継続

隣接する低層住宅地の良好な住環境の保全

互いに共存できるまちづくりを進めていくため、
卸売市場の廃止に伴い、
用途地域の変更と高度地区の追加を行う。

16

都市計画変更（市場の廃止・用途地域の変更・高度地区の追加）

（変更前）

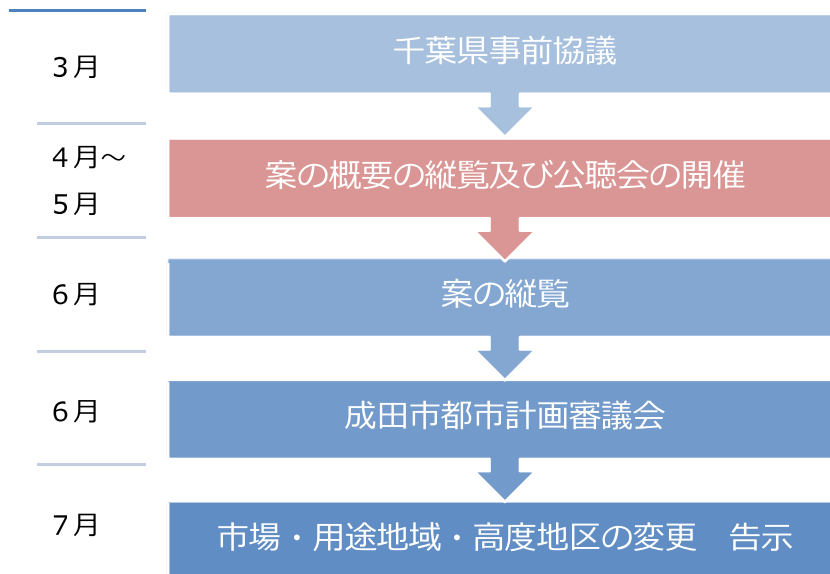
- 都市施設：卸売市場
- 用途地域：準工業地域 ■
- 高度地区：指定なし
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%

（変更後）

- 都市施設：卸売市場→**廃止**
- 用途地域：**近隣商業地域** ■
（一部、**第二種住居地域** ■）
- 高度地区：**第二種高度地区**
（一部、**第一種高度地区**）
- 建ぺい率：80%
- 容積率：200%

19

都市計画変更までの流れ（予定）



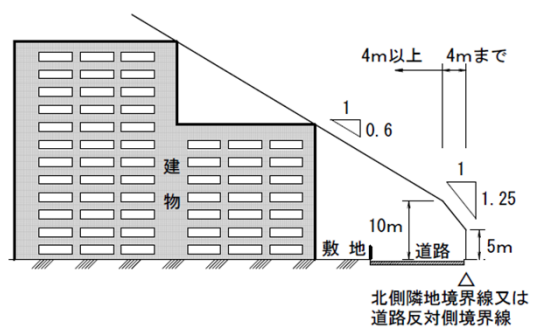
20

参 考

高度地区

第一種高度地区

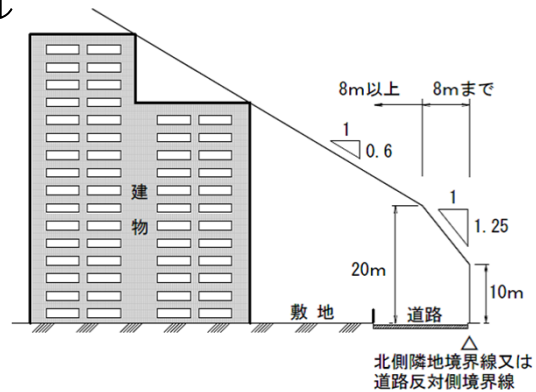
建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。



高度地区

第二種高度地区

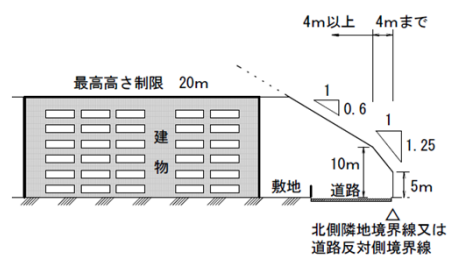
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。



高度地区

第一種高度地区（20m）

第一種高度地区（20m）



第一種高度地区（31m）

第一種高度地区（31m）

