

市街化調整区域における地区計画運用基準

令和5（2023）年3月

成 田 市

－ 目 次 －

1	策定の目的	1
2	位置づけ	1
3	土地利用方針図	2
4	基本的な考え方	3
	(1) 地区計画の基本的な考え方	3
	(2) 地区計画の基本的な条件	3
	(3) 地区計画の類型	5
5	地区計画の類型（種類）と運用基準	6
	(1) スプロール防止型	6
	(2) 既存集落活性型	8
	(3) 空港関連機能誘導型	10
	(4) 駅周辺地域活性型	13
	(5) 幹線道路等沿道型	14
	(6) 非住居系開発誘導型	16
	(7) 市街化編入予定型	18
	(8) 公共公益施設型	19
6	都市計画提案制度等の手続きについて	20
	(1) 都市計画提案制度の手続きについて	20
	(2) 地区計画申出制度の手続きについて	20

1 策定の目的

○都市計画制度変更への対応

平成 18 (2006) 年 5 月の都市計画法 (以下、「法」という) 改正により、市街化調整区域における大規模な開発の許可基準等が廃止され、法第 34 条第 10 号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものに限り、都市計画の手続きを通じた地域の適切な立地判断のもと、開発許可が行われることとなりました。

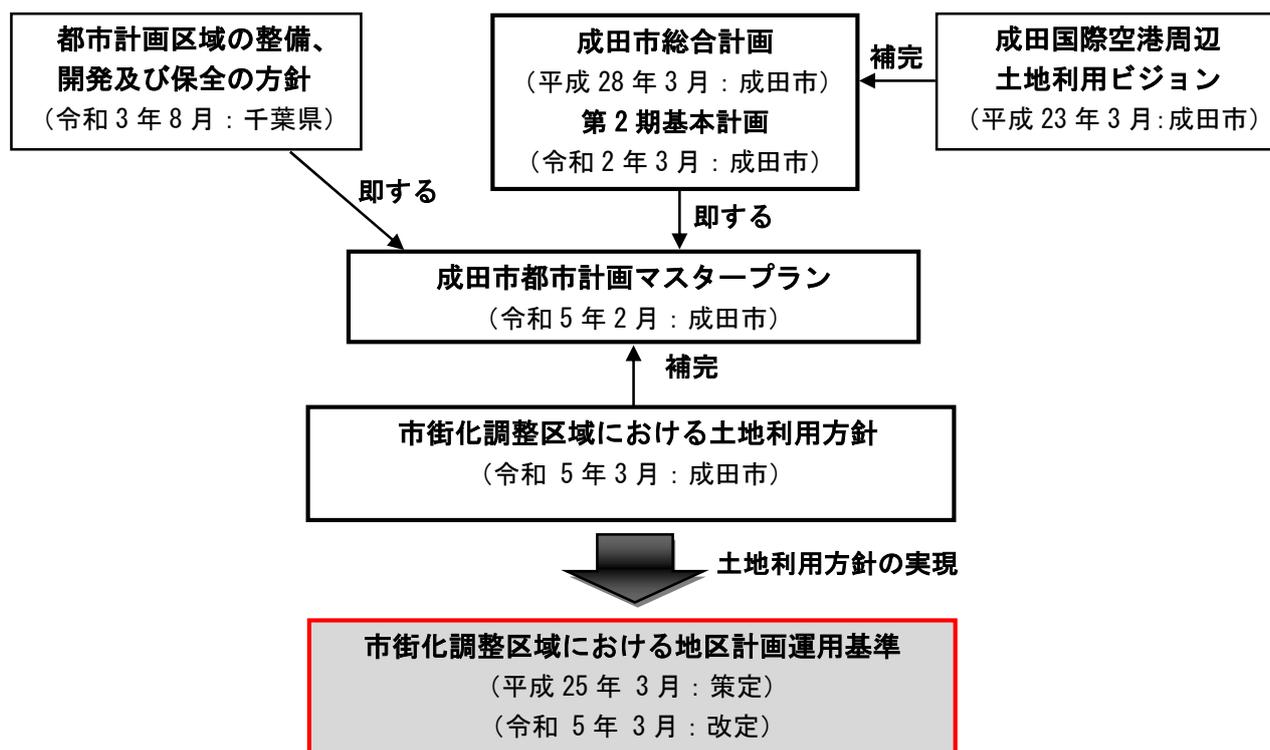
さらに、平成 23 (2011) 年 8 月の「地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行に伴う法改正によって、各自治体が、地域の特性を活かした土地利用の方針を設けることが可能となったことから、県は都市計画の運用及び関係機関との調整を円滑に実施するため、平成 23 (2011) 年 8 月に「市街化調整区域における地区計画運用基準(ガイドライン)」を定めました。

○「市街化調整区域における土地利用方針」の実現に向けた運用基準策定

市では、市街化調整区域における自然環境の消失や無秩序な市街化を抑制し、活力ある効率的な都市づくりの推進、集落の活力低下の防止や、成田国際空港や鉄道駅を活用した地域活性化を推進するために、法の趣旨とガイドラインに即したうえで、適切に土地利用を誘導する方針として、「市街化調整区域における土地利用方針」を定め、さらに、地区計画制度を適切に運用するため、「市街化調整区域における地区計画運用基準」を定めるものです。

2 位置づけ

「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、「市街化調整区域における土地利用方針」を実現するために、地区計画を誘導する市の運用基準となります。

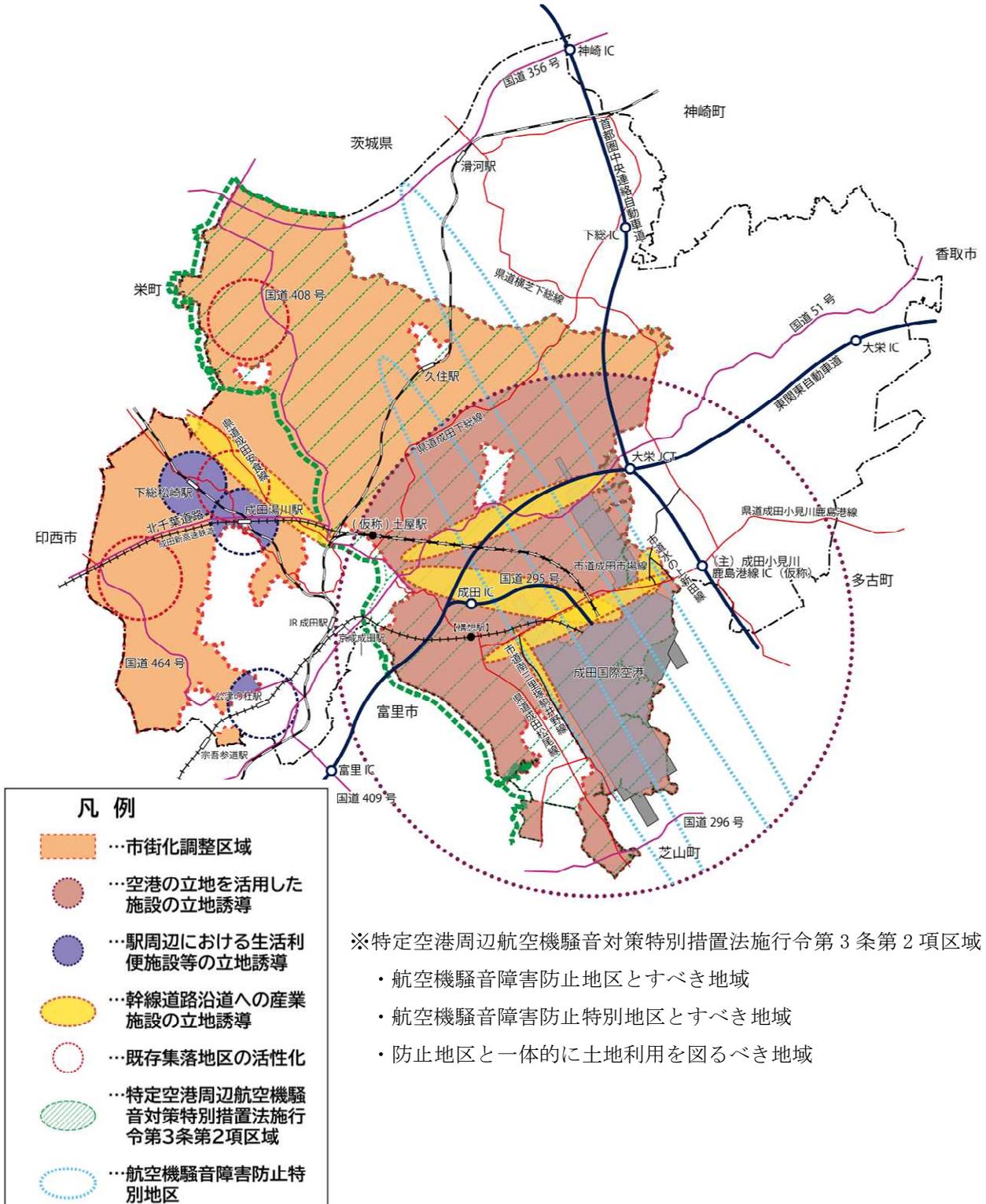


3 土地利用方針図

「市街化調整区域における地区計画運用基準」の対象区域は、本市内成田都市計画区域に含まれる市街化調整区域全域とします。

なお、「市街化調整区域における土地利用方針」では、市街化調整区域における課題を解決する方針に対して土地利用方針図を示しており、地区計画運用基準の適用も「市街化調整区域における土地利用方針」に準じるものとします。

図一 1 土地利用方針図（成田都市計画区域内市街化調整区域）



4 基本的な考え方

(1) 地区計画の基本的な考え方

地区計画は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念、性格を変えるものではなく、次の要件を満たすものとします。

- ：当該都市計画区域において計画的な市街化を図る上で支障がないこと。
- ：スプロール対策上支障のないこと。
- ：市街化区域に立地することが困難又は不適當であることについて、相当の理由があること。

また、区域の面積については、目的とする地区計画が、区域の特性に相応しい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための一体的な計画であることから、一ないし二の建築敷地のみを対象として設定するものでなく、街区形成に足りる一定の広がりをもった区域として設けるものとします。

なお、地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針(以下「地区計画の目標等」という。)は、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化について、地域の特性から必要な事項を、当該地区計画の目標等として明らかに示すものとします。

(2) 地区計画の基本的な条件

地区計画は、原則として以下の条件を満たすものとします。

○上位計画成田市都市計画マスタープラン等との整合

地区計画は、原則として成田市総合計画、成田国際空港周辺土地利用ビジョン、成田市都市計画マスタープラン等の上位計画の土地利用方針、及び「市街化調整区域における土地利用方針」と整合が図られているものとします。

○都市計画フレームとの整合

地区計画は、区域区分で定めた一般保留人口フレーム及び都市計画区域マスタープラン等から算定される産業フレームの範囲内のものであるものとします。

○事業の確実性等

地区計画は、開発行為等による計画的な市街地整備、地区施設等の整備等が確実に見込まれ、必要最小限の区域とします。

地区施設は、給排水計画、交通施設等の諸計画に即した配置・規模・形態とします。

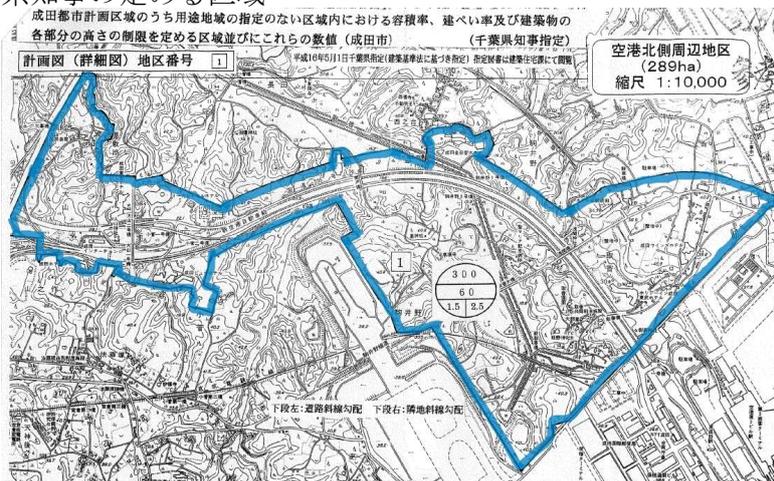
地区整備計画は、周辺の生活環境、自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものとします。

○区域内の建築物の建蔽率、容積率

地区計画の区域内の建築物の建蔽率、容積率は、市街化調整区域の基準を満たしていることとします。なお、空港周辺におけるホテルの立地要件は、10、11 ページを参照してください。

	建蔽率	容積率
千葉県知事の定める区域* 1	6/10 以内	30/10 以内
上記を除く区域	6/10 以内	20/10 以内

* 1：千葉県知事の定める区域



平成 16 年 2 月 3 日 建第 562 号「白地地域の建築形態規制見直しに係る区域及び数値について」で、県が定める区域

○地区計画を定めることができない地域、地区等

地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含まないこととします。

- ① 農業振興地域の農用地区域、集团的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農用地
- ② 集落地域整備法第 3 条に規定する集落地域
- ③ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ④ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
- ⑤ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- ⑥ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ⑦ 砂防指定地、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川のはんらん区域、湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域。ただし、住宅等については、浸水想定区域のうち想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が 3.0m 以上となる区域及び土砂災害警戒区域も対象とする
- ⑧ 近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区、その他緑地として特に保全すべき土地
- ⑨ 国、県、市町村指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域、県指定の旧跡又は選定重要遺跡に係る地域
- ⑩ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ⑪ その他、他法令による規制がされている地域で地区計画を定めることが適当でないと思われる区域

(3) 地区計画の種類

地区計画は、市街化調整区域におけるスプロールの防止、地域コミュニティの維持、地域の産業振興、都市機能の維持等に寄与するもので、下表のいずれかに該当するものとします。

表－1 地区計画の種類

土地利用の方針	類 型	地区計画の基本的な考え方
①市街化区域周辺でのスプロールの防止	スプロール防止型	・市街化区域縁辺部において、地区内の建築行為に一定の制限を設けることで秩序ある街並みづくりを誘導し、住環境の悪化を防止するものとします。
②集落の活性化	既存集落活性化型	・人口減少や高齢化が進行する集落において、新たな立地要件を設けることで、住宅や生活利便施設の立地を誘導し、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図るものとします。 ・地域の資源を活用した市民農園や観光農園等の都市近郊型交流機能施設の立地を誘導する新たな立地要件を設けることで、地域の活性化を図るものとします。
③空港の立地を活用した施設の立地誘導	空港関連機能誘導型	・「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」の実現のため、空港周辺の産業系土地利用を計画的に誘導することで、空港を活用した土地利用を目指します。
④鉄道駅周辺における生活利便施設等の立地誘導	駅周辺地域活性化型	・駅の利便性確保と、住宅や生活利便施設の立地を誘導することで、駅周辺地域の活性化を図るものとします。
⑤幹線道路等沿道への産業施設の立地誘導	幹線道路等沿道型	・幹線道路沿道への空港関連等の物流施設や工場等の産業施設や店舗等の生活利便施設の立地を誘導することで、産業機能の形成を推進するものとします。
⑥騒音地域及び周辺における産業施設等の立地誘導	非住居系開発誘導型	・騒音地域及びその周辺において、地域振興に資する産業施設やレクリエーション施設の立地を誘導することで、地域振興を推進するものとします。
	市街化編入予定型	・都市計画マスタープランで目指す市街地像を実現するため、土地区画整理事業などによる計画的な新市街地整備を実施する場合は、良好な住環境を推進し、将来的に市街化区域に編入を行うものとします。
	公共公益施設型	・都市計画マスタープランで目指す市街地像を実現するため、必要とされる公共公益施設の整備に関する事業を適切に進めるものとします。

5 地区計画の類型（種類）と運用基準

(1) スプロール防止型

1) 地区計画の基本的な考え方

市街化区域縁辺部において、地区内の建築行為に一定の制限を設けることで秩序ある街並みづくりを誘導し、住環境の悪化を防止するものとします。

2) 位置及び区域規模の条件

- ・都市計画法第34条第11号に基づき市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域として市条例で定める区域とします。
- ・区域規模は、0.5ha以上とします。

3) 地区整備計画に定める事項

○建築物等

用途制限	別表「建築物の用途制限」を基準として、誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
敷地面積の最低限度	165m ² 以上とし適切に定める。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は1m以上とする。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
高さの最高限度	必要に応じ定めるものとする。
樹林地等の保全の方針	必要に応じ定めるものとする。

○地区施設

道路	幅員6m以上（通学路として利用される場合、幅員9m以上）とする。
公園、緑地等	既存の良好な樹林を保全し、新たに公園・緑地を確保する。
その他	上位計画の内容を勘案するとともに、開発許可基準等に準じ適切に定める。

4) 地区計画のイメージ (整備前)



(整備後)



(2) 既存集落活性型

1) 地区計画の基本的な考え方

人口減少や高齢化が進行する集落において、新たな立地要件を設けることで、住宅や生活利便施設の立地を誘導し、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図るものとします。

地域の資源を活用した市民農園や観光農園等の都市近郊型交流機能施設の立地を誘導する新たな立地要件を設けることで、地域の活性化を図るものとします。

2) 位置及び区域規模の条件

- ・大規模既存集落指定区域及び特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法施行令第3条第2項区域（ただし、航空機騒音障害防止特別地区を除く）とします。
- ・前項以外の区域については、開発目的を親族のUターンや営農希望者受入れ等に限るものとします。
- ・区域規模は、0.5ha以上とします。

3) 地区整備計画に定める事項

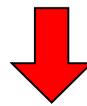
○建築物等

用途制限	別表「建築物の用途制限」を基準として、誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
敷地面積の最低限度	既存住宅宅地を除き、新たな住宅は165m ² 以上500m ² 以下、工場等は1000m ² 以下とし適切に定める。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は1m以上とする。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
高さの最高限度	必要に応じ定めるものとする。
樹林地等の保全の方針	必要に応じ定めるものとする。

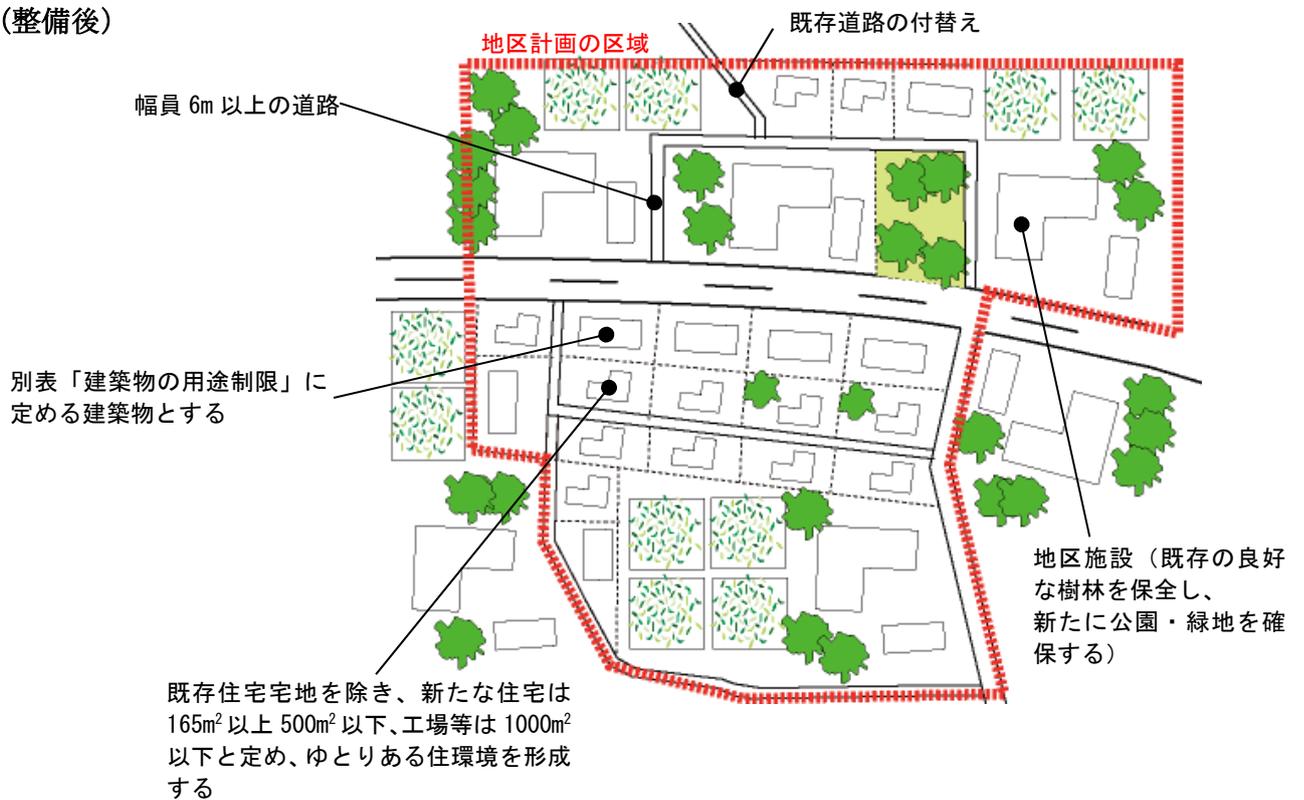
○地区施設

道路	幅員6m以上（通学路として利用される場合、幅員9m以上）とする。
公園、緑地等	既存の良好な樹林を保全し、新たに公園・緑地を確保する。
その他	上位計画の内容を勘案するとともに、開発許可基準等に準じ適切に定める。

4) 地区計画のイメージ
(整備前)



(整備後)



(3) 空港関連機能誘導型

1) 地区計画の基本的な考え方

「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」の実現のため、空港周辺の産業系土地利用を計画的に誘導することで、空港を活用した土地利用を目指します。(各ゾーンについては、P12 参照)

	土地利用形成の考え方
交流賑わいゾーン	空港利用客、観光客、市民、空港従業者等の交流を創出し、各種ニーズに対応する賑わい拠点の整備をする。
物流・空港関連産業育成ゾーン	空港関連等の物流施設、工場・倉庫等の産業施設や店舗の立地を誘導することで、産業機能の形成を推進する。
住環境・交流形成ゾーン	空港従業者等が勤めやすい良好な住環境を形成する。

2) 位置及び区域規模の条件

「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」の考え方に基づき、以下の区域において土地利用の誘導を目指します。区域規模は、0.5ha 以上とし、ホテルについては 1.5ha 以上とします。

	土地利用誘導を進める区域
交流賑わいゾーン	国道 295 号沿道の概ね 100m 以内の土地を含む区域とする。 ただし、ホテルの立地要件は次頁のとおり。
物流・空港関連産業育成ゾーン	県道成田小見川鹿島港線沿道の概ね 100m 以内の土地を含む区域とする。
住環境・交流形成ゾーン	ビジョンで示す対象地域内の、市街化区域から 1.1km 以内の市街化調整区域とする。 なお、新たな住宅の整備を目的とした地区計画の区域は、開発許可要件のある区域を前提とする。

3) 地区整備計画に定める事項

○建築物等

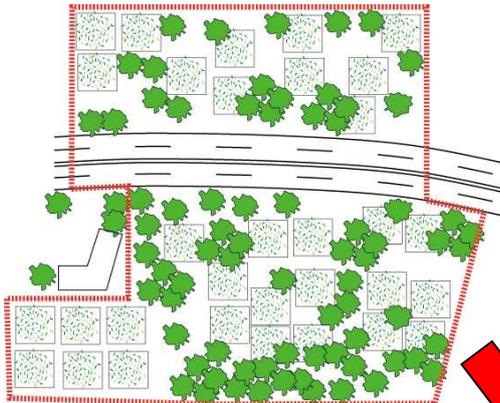
	交流賑わいゾーン	物流・空港関連産業育成ゾーン	住環境・交流形成ゾーン
用途制限	別表「建築物の用途制限」を基準として、誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。		
敷地面積の最低限度	必要に応じ定めるものとする。		
壁面の位置の制限	必要に応じ定めるものとする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は 1m 以上とする。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。		
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。		
高さの最高限度	必要に応じ定めるものとする。		
樹林地等の保全の方針	必要に応じ定めるものとする。 なお、隣接宅地との敷地境界付近においては、既存の良好な樹林を活用し、隣接宅地との緩衝緑地等とする。		必要に応じ定めるものとする。

○地区施設

道路	「2) 位置及び区域規模の条件」に位置付けられた道路に接続するものとし、その幅員は 9m 以上とする。また、必要に応じて安全な歩行空間を確保するための幅員を確保し、適切に配置する。
公園、緑地等	開発区域面積の 5%以上確保する。 1 箇所当りの面積が原則 500m ² 以上とする。
その他	上位計画の内容を勘案するとともに、開発許可基準等に準じ適切に定める。

4) 地区計画のイメージ

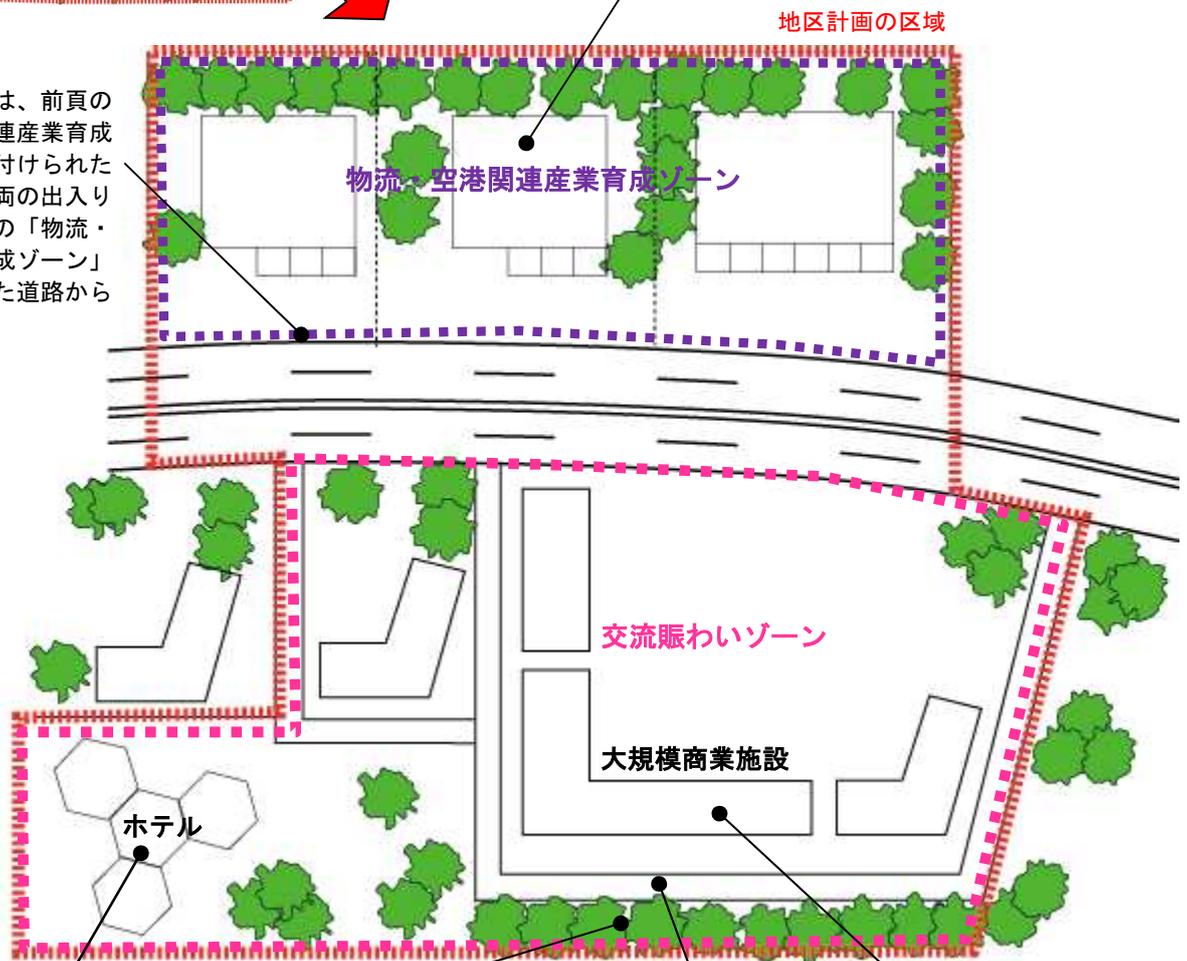
(整備前)



別表「建築物の用途制限」に定める建築物とする。

(整備後)

地区計画の区域は、前頁の「物流・空港関連産業育成ゾーン」に位置付けられた道路に接し、車両の出入りについても前頁の「物流・空港関連産業育成ゾーン」に位置付けられた道路から行う



地区計画の区域

物流・空港関連産業育成ゾーン

交流賑わいゾーン

大規模商業施設

ホテル

既存の良好な樹林を活用し、隣接宅地との緩衝緑地等とする

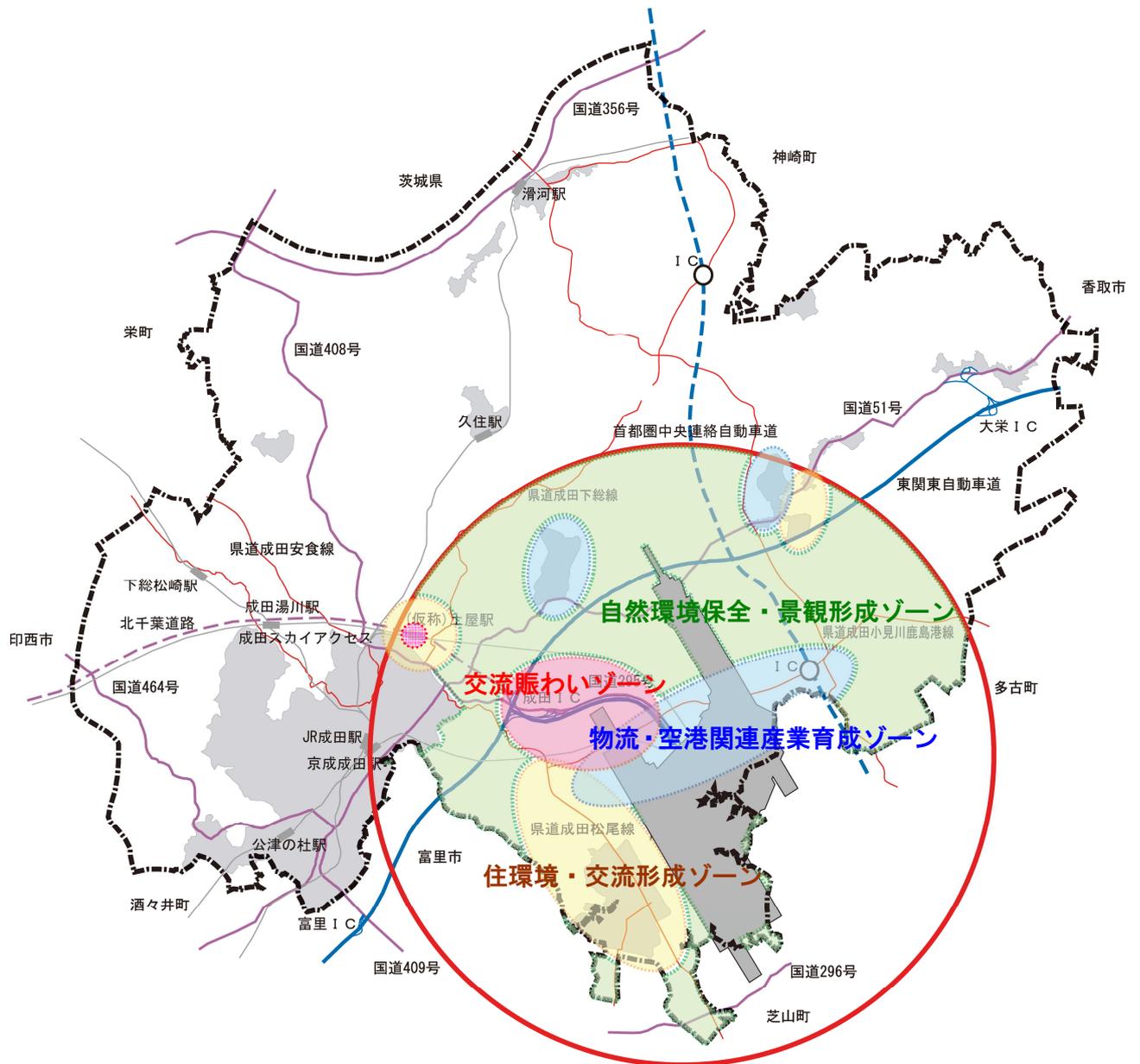
別表「建築物の用途制限」に定める建築物とする。

【ホテルの立地要件】

幅員 9m 以上の道路

位置	国道 295 号沿いとする。 ただし、県道・市道（国道 295 号から道路延長概ね 500m 以内）で有効幅員 9m 以上で国道 295 号へ接続可能な場合は、この限りでない。
区域規模	1.5ha 以上の敷地とし十分な駐車場及び緑地・庭園等を確保する。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
その他	国際観光ホテル整備法に準じた施設であること。

参考：土地利用ゾーニング図（「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」より）



※千葉県定める「成田国際空港周辺地域における航空機騒音対策基本方針」の土地利用の考え方を前提に、上記の土地利用ゾーニングをもとに、「空港関連機能誘導型」の類型として、効率的効果的な土地利用を目指します。

(4) 駅周辺地域活性化型

1) 地区計画の基本的な考え方

駅の利便性確保と、住宅や生活利便施設の立地を誘導することで、駅周辺地域の活性化を図るものとします。

なお、土地区画整理事業などによる新市街地整備とする場合は、市街化編入予定型とします。

2) 位置及び区域規模の条件

- ・「成田湯川駅」「下総松崎駅」「公津の杜駅」から 1.1km 以内の市街化調整区域とします。
- ・区域規模は、0.5ha 以上とします。

3) 地区整備計画に定める事項

○建築物等

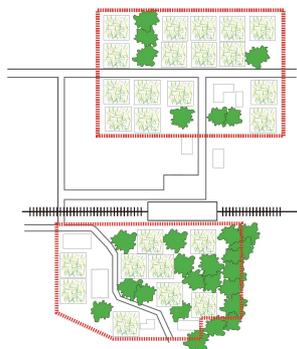
用途制限	別表「建築物の用途制限」を基準として、誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
敷地面積の最低限度	165㎡以上とし適切に定める。
壁面の位置の制限	必要に応じ定めるものとする。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
高さの最高限度	必要に応じ定めるものとする。
樹林地等の保全の方針	必要に応じ定めるものとする。

○地区施設

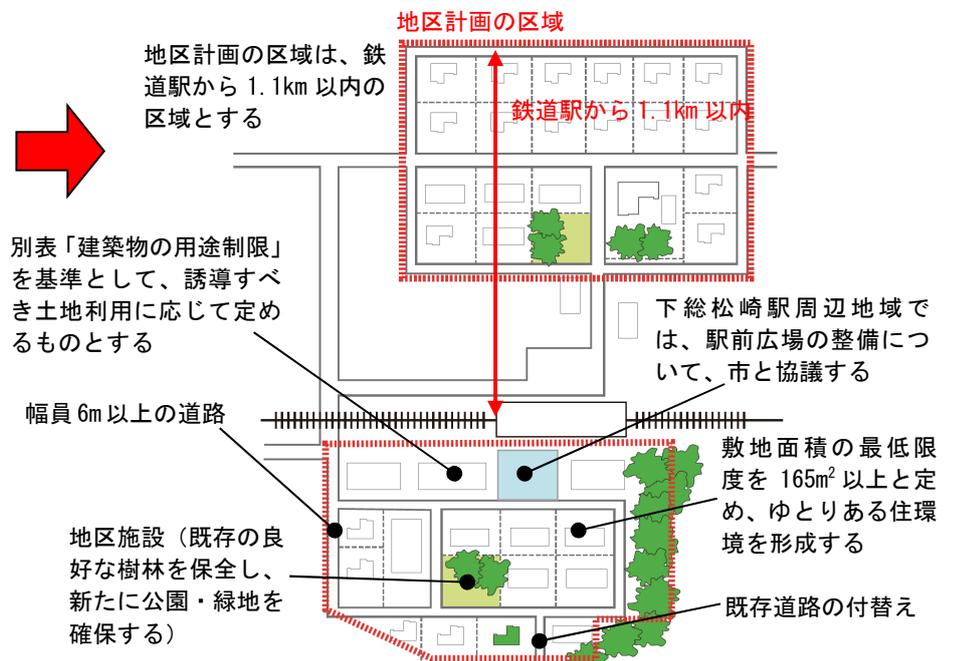
道路	幅員 6m 以上（通学路として利用される場合、幅員 9m 以上）とする。
公園、緑地等	既存の良好な樹林を保全し、新たに公園・緑地を確保する。
その他	下総松崎駅周辺地域では、駅前広場の整備について市と協議する。 上位計画の内容を勘案するとともに開発許可基準等に準じ適切に定める。

4) 地区計画のイメージ

(整備前)



(整備後)



(5) 幹線道路等沿道型

1) 地区計画の基本的な考え方

幹線道路等沿道への空港関連等の物流施設や工場・倉庫等の産業施設や店舗等の生活利便施設の立地を誘導することで、産業機能の形成を推進するものとします。

2) 位置及び区域規模の条件

- ・千葉県開発審査会提案基準における指定路線（国道 51 号、国道 295 号、県道成田小見川鹿島港線（一部）、市道南三里塚駒井野線、市道成田市場線）、その他幹線道路（県道成田小見川鹿島港線（市街化調整区域区間）、県道成田安食線バイパス、市道水の上新田線（一部））の沿道の概ね 100m 以内の土地を含む区域とします。
- ・区域規模は、0.5ha 以上とし、地区計画の区域は、上記の指定路線またはその他幹線道路に接し、車両の出入りは上記の指定路線またはその他幹線道路から行うこととします。

3) 地区整備計画に定める事項

○建築物等

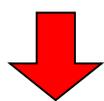
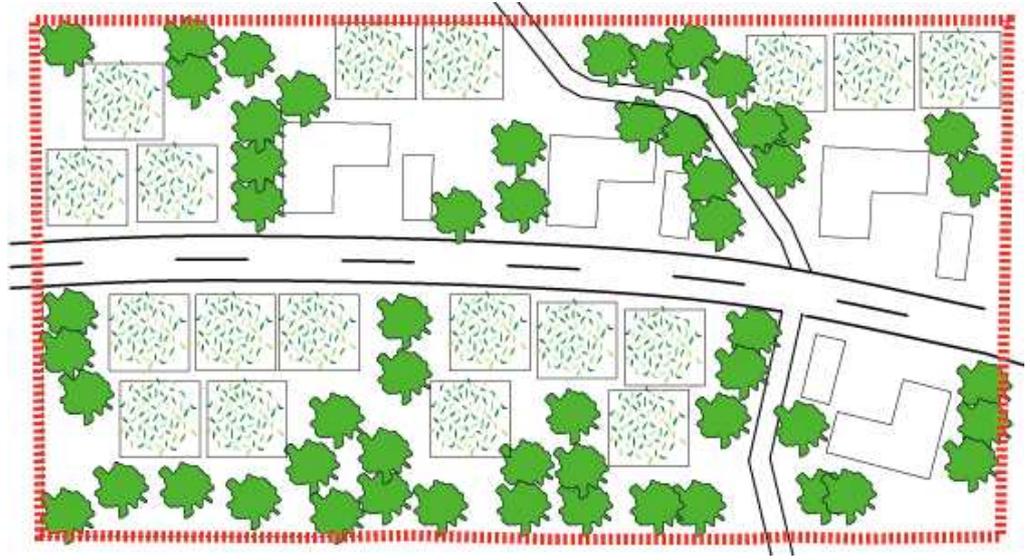
用途制限	別表「建築物の用途制限」を基準として、誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
敷地面積の最低限度	必要に応じ定めるものとする。
壁面の位置の制限	必要に応じ定めるものとする。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
高さの最高限度	必要に応じ定めるものとする。
樹林地等の保全の方針	必要に応じ定めるものとする。 なお、隣接宅地との敷地境界付近においては、既存の良好な樹林を活用し、隣接宅地との緩衝緑地等とする。

○地区施設

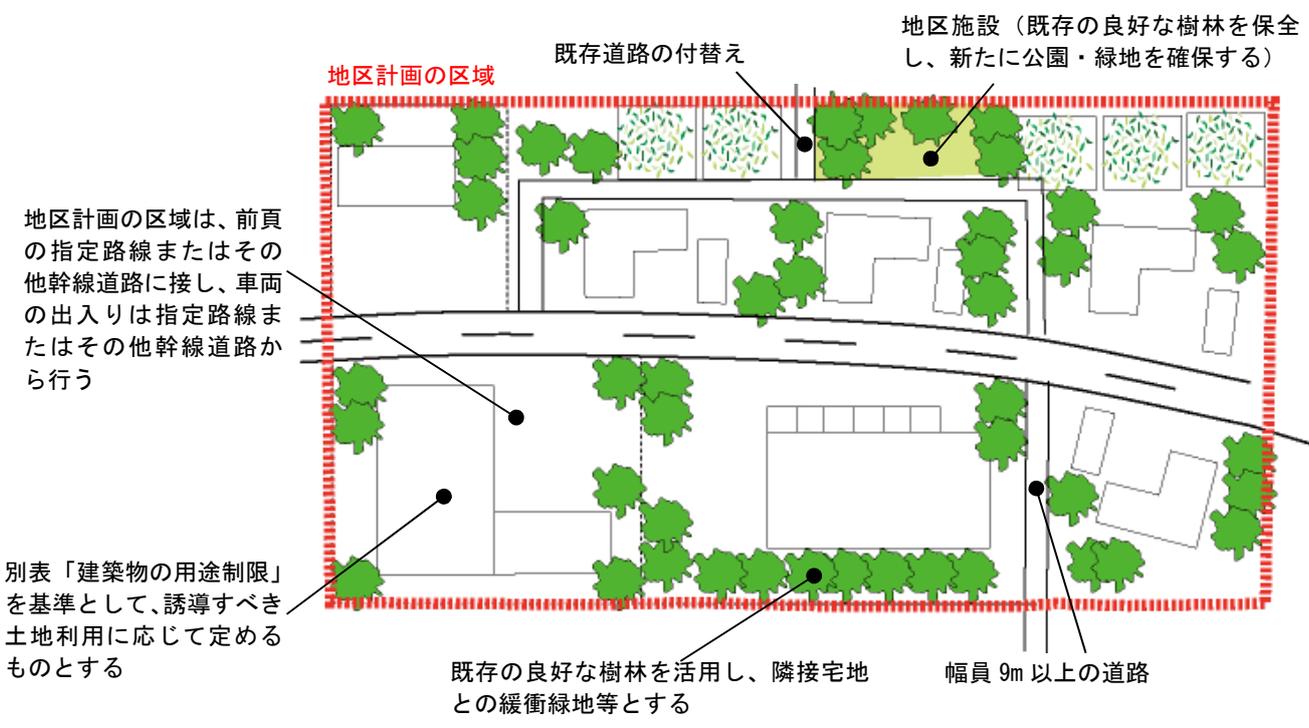
道路	幅員 9m 以上とする。
公園、緑地等	既存の良好な樹林を保全し、新たに公園・緑地を確保する。
その他	上位計画の内容を勘案するとともに開発許可基準等に準じ適切に定める。

4) 地区計画のイメージ

(整備前)



(整備後)



(6) 非住居系開発誘導型

1) 地区計画の基本的な考え方

騒音地域及びその周辺において、地域振興に資する産業施設やレクリエーション施設の立地を誘導することで、地域振興を推進するものとします。

2) 位置及び区域規模の条件

- ・ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法施行令第3条第2項区域とします。
- ・ 区域規模は、3ha以上とし、街区形成が図られる区域とします。
- ・ 公共施設の移転や統廃合による空地の有効活用が図られる区域や、当該区域と一体となって活用が図られる区域にあつては、区域規模を1ha以上とします。

3) 地区整備計画に定める事項

○建築物等

用途制限	別表「建築物の用途制限」を基準として、誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
敷地面積の最低限度	1000m ² 以上（体験型農場は、一団で500m ² 以上）とし適切に定める。
壁面の位置の制限	必要に応じ定めるものとする。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
高さの最高限度	必要に応じ定めるものとする。
樹林地等の保全の方針	必要に応じ定めるものとする。 なお、隣接宅地との敷地境界付近においては、既存の良好な樹林を活用し、隣接宅地との緩衝緑地等とする。
その他	航空機騒音障害防止地区外の地域においては、当該地区計画区域内の既存住宅であり区域外への移転等ができない場合に限り、新たな産業施設等から影響を受けないよう良好な住環境を確保し、集約した上で自己用の住宅として建替えを可能とします。

○地区施設

道路	幅員9m以上とする。ただし、住宅地内の区画道路については、幅員6m以上とする。
公園、緑地等	既存の良好な樹林を保全し、新たに公園・緑地を確保する。
その他	上位計画の内容を勘案するとともに開発許可基準等に準じ適切に定める。

4) 地区計画のイメージ

(整備前)



(整備後)

(例) レクリエーション施設

地区計画の区域



別表「建築物の用途制限」を基準として、誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする

幅員 9m 以上とする
ただし、住宅地内の区画道路については幅員 6m 以上とする

既存の良好な樹林を活用し、隣接宅地との緩衝緑地等とする

(例) 農業体験施設

地区計画の区域



既存の農地等を活用し、体験型農場等レクリエーション資源として活用する

幅員 9m 以上とする
ただし、住宅地内の区画道路については幅員 6m 以上とする

既存の良好な樹林を活用し、隣接宅地との緩衝緑地等とする

(7) 市街化編入予定型

1) 地区計画の基本的な考え方

都市計画マスタープランで目指す市街地像を実現するため、土地区画整理事業などによる計画的な新市街地整備を実施する場合は、良好な住環境を推進し、将来的に市街化区域に編入を行うものとします。

2) 位置及び区域規模の条件

千葉県が定める「都市計画見直しの基本方針」及び「都市計画の見直し要領」の技術基準に適合し、都市計画マスタープランに即するものとします。

3) 地区整備計画に定める事項

○建築物等

用途制限	誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
敷地面積の最低限度	誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
壁面の位置の制限	誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
高さの最高限度	必要に応じ定めるものとする。
樹林地等の保全の方針	必要に応じ定めるものとする。

○地区施設

道路	誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
公園、緑地等	既存の良好な樹林を保全し、新たに公園・緑地を確保する。
その他	上位計画の内容を勘案するとともに開発許可基準等に準じ適切に定める。

(8) 公共公益施設型

1) 地区計画の基本的な考え方

都市計画マスタープランで目指す市街地像を実現するため、必要とされる公共公益施設の整備に関する事業を適切に進めるものとします。

2) 位置及び区域規模の条件

千葉県の定めたガイドライン及び都市計画マスタープランに即するものとします。

【千葉県の定めたガイドラインに掲げる事業】

- 1 法第 29 条第 1 項第 3 号から第 5 号まで若しくは第 9 号に掲げる開発行為に関する事業、同条第 3 号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第 43 条第 1 項第 1 号若しくは第 4 号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第 1 種特定工作物の新設に関する事業
- 2 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業
- 3 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業若しくは更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業
- 4 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所若しくは同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業
- 5 国若しくは地方公共団体（法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第 34 条の 2 の規定が準用される者を含む。）又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業

3) 地区整備計画に定める事項

○建築物等

用途制限	誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
敷地面積の最低限度	誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
壁面の位置の制限	誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
容積率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
建蔽率の最高限度	必要に応じ定めるものとする。
高さの最高限度	必要に応じ定めるものとする。
樹林地等の保全の方針	必要に応じ定めるものとする。

○地区施設

道路	誘導すべき土地利用に応じて定めるものとする。
公園、緑地等	既存の良好な樹林を保全し、新たに公園・緑地を確保する。
その他	上位計画の内容を勘案するとともに開発許可基準等に準じ適切に定める。

6 都市計画提案制度等の手続きについて

(1) 都市計画提案制度の手続きについて

1) 提案主体

都市計画を提案できる主体は次のいずれかに該当する主体とします。

- ①都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者
- ②まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人
- ③一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- ④独立行政法人都市再生機構
- ⑤地方住宅供給公社
- ⑥まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体

2) 提案要件

都市計画の提案を行うことができる要件は、次のとおりです。

- ①都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ha以上の一団の土地であること
- ②都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること
- ③都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること

3) 提案制度の手続き

都市計画提案制度の手続きは、22ページに示すフロー図のとおりです。

(2) 地区計画申出制度の手続きについて

本制度は、都市計画法第16条第3項に基づき市条例で定める地区計画の申出を市に行うことにより、都市計画として定める手続きです。

1) 申出の主体

住民または利害関係人（土地所有者等）とします。

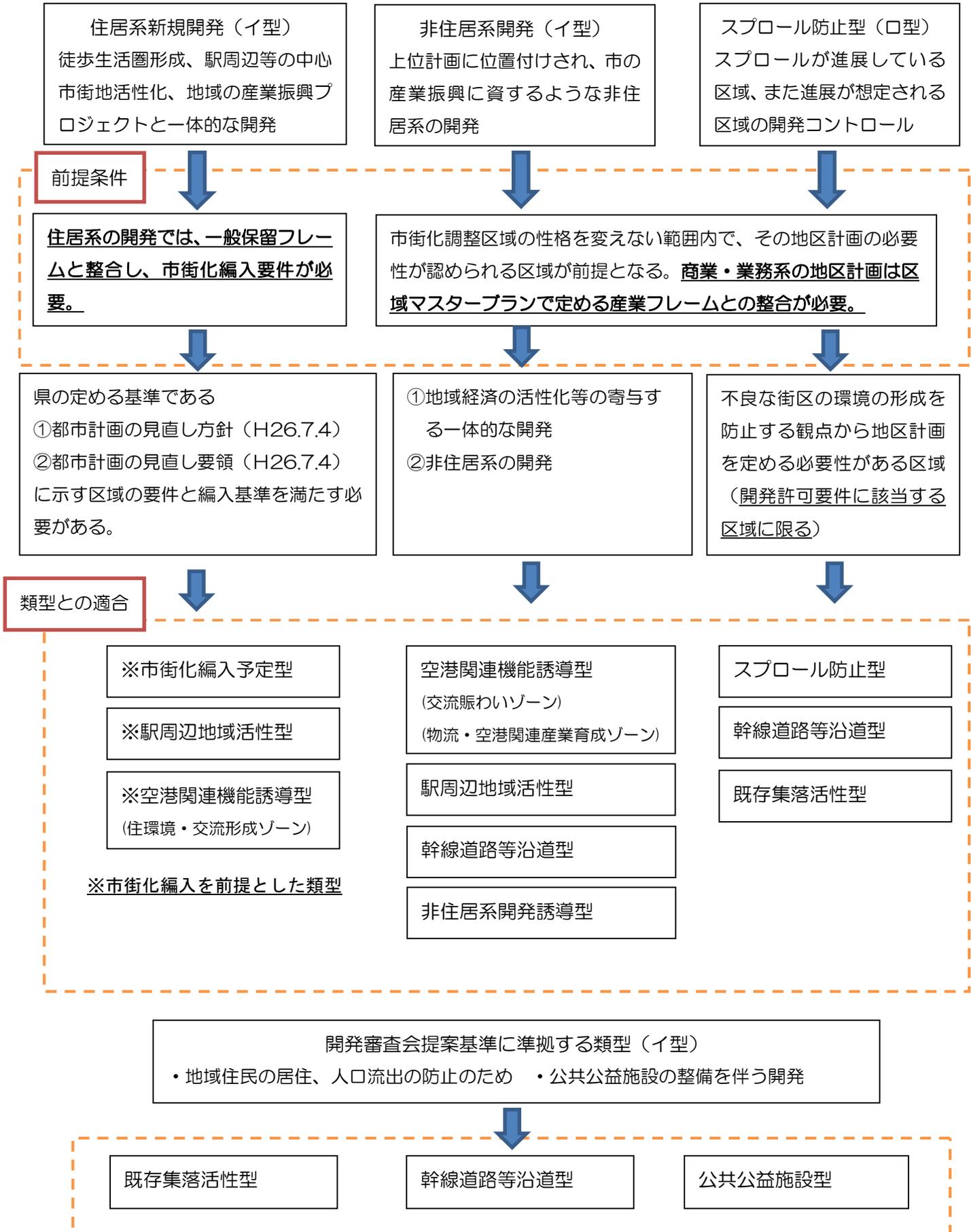
2) 申出の要件

- ①申出に係る地区計画等の対象となる土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下同じ。)の区域が0.5ha以上の一団の土地の区域であること
- ②申出に係る地区計画等の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること

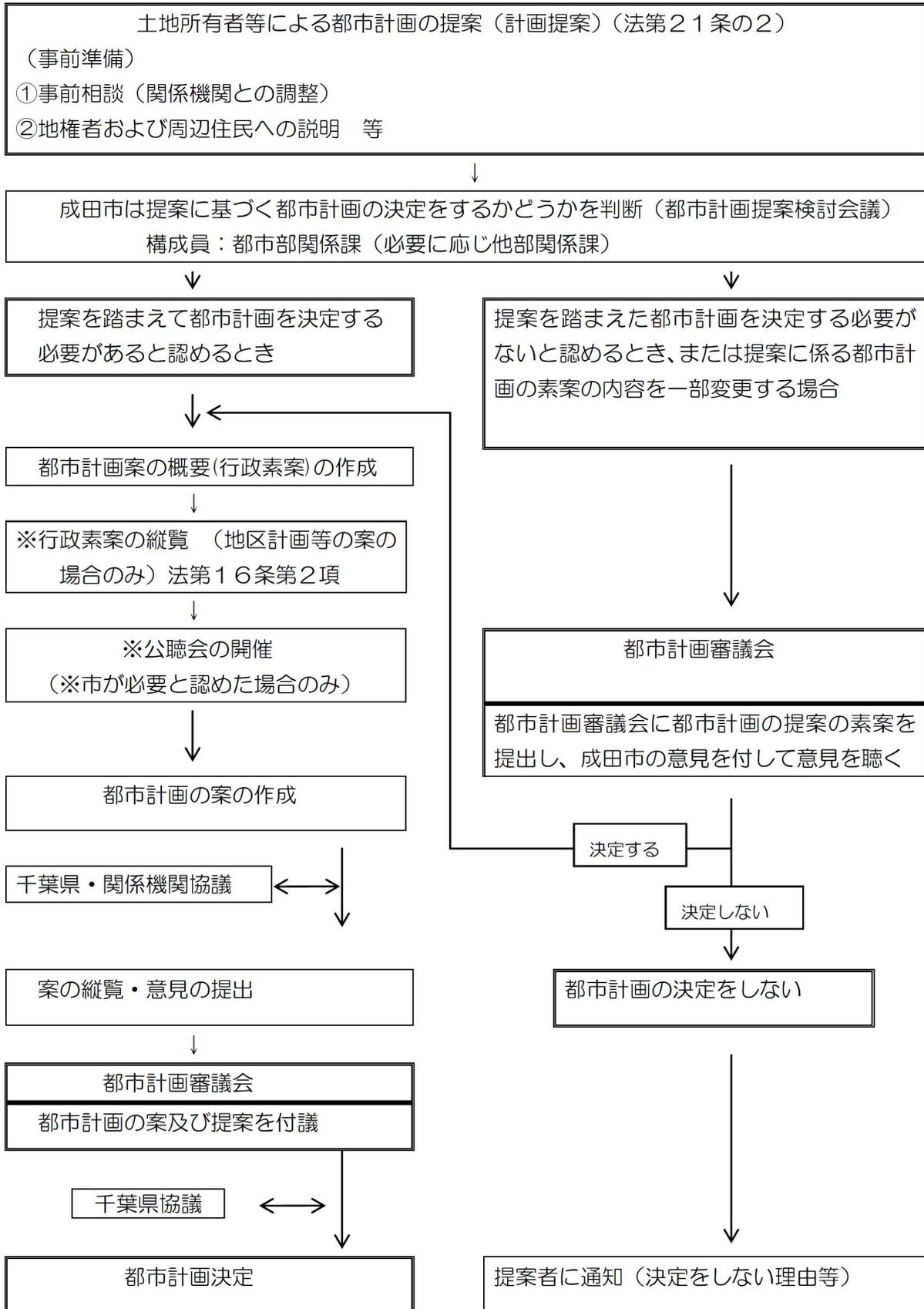
3) 申出制度の手続き

地区計画申出制度の手続きは、23ページに示すフロー図のとおりです。

(参考) 都市計画法と地区計画運用基準で定める類型との適合

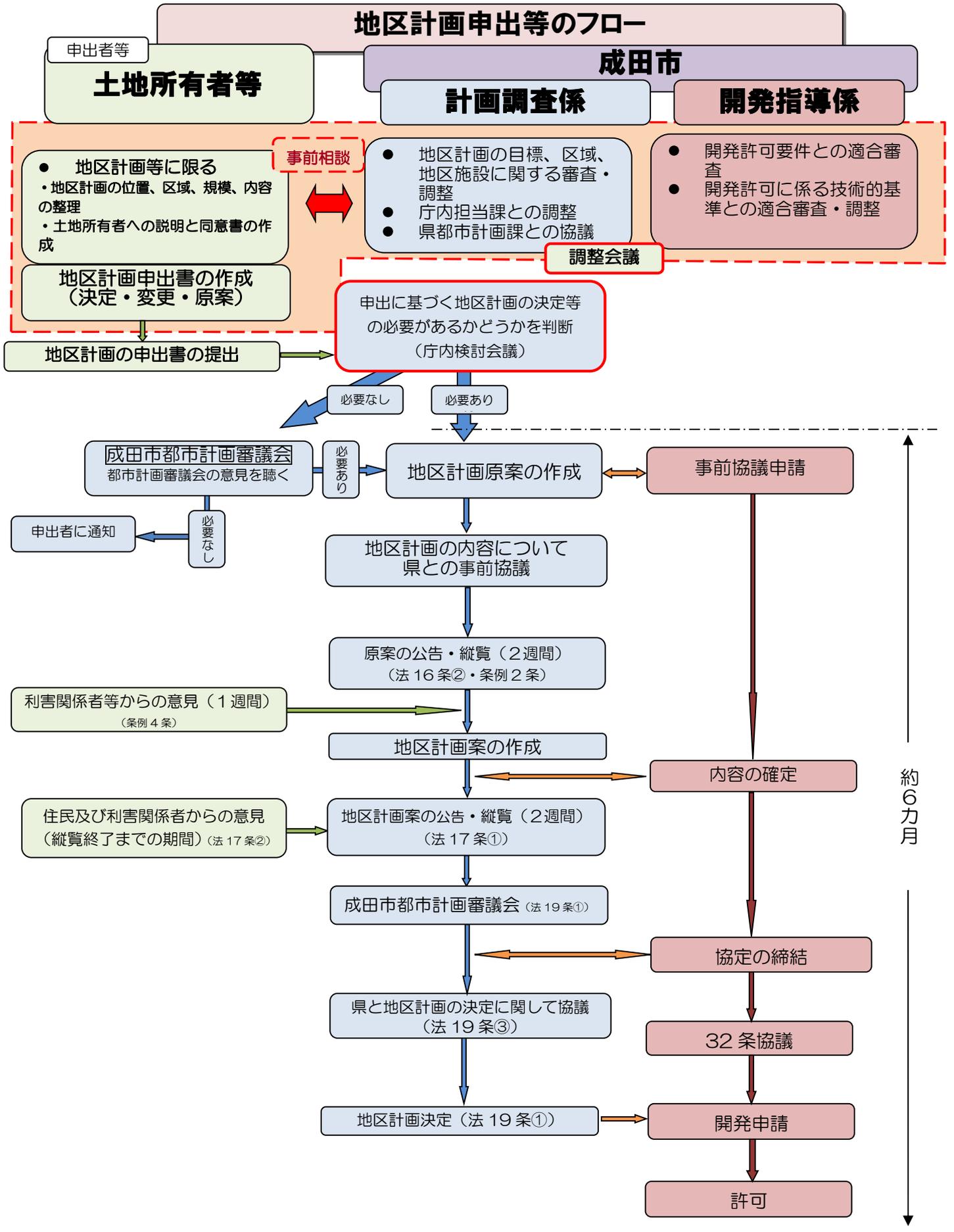


都市計画提案制度のフロー



資料：成田市都市計画提案制度の手引き

地区計画申出等のフロー



別表「建築物の用途制限」

建築物の用途制限 <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途 <div style="width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #d9ead3; margin-right: 5px; margin-left: 5px;"></div> 建てられない用途 ①、②、③、▲、■ 面積、階数等の制限あり </div>	ス ブ ロ ー ル 防 止 型	既 存 集 落 活 性 型	空港関連機能誘導型			駅 周 辺 地 域 活 性 型	幹 線 道 路 等 沿 道 型	非 住 居 系 開 発 誘 導 型	備 考	
			交 流 賑 わ い ゾ ー ン	物 流 ・ 空 港 開 連 産 業 育 成 ゾ ー ン	住 環 境 ・ 交 流 形 成 ゾ ー ン					
					○					○
住宅、共同住宅、寄宿舎	○	○	▲	▲	○	○	▲	■	▲地区内の施設従事者等のためのものに限る。 ■▲に加え地区内の既存住宅の移設に限る。	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの	○	○			○	○			非住宅部分の用途制限あり	
店 舗 等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	①	②	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業務用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ▲ 駅から概ね1km以内に大型商業施設の立地が無い場合に限る。	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの		②	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの			○	○	○	▲			
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの			○	○	○	▲			
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの			○	○	○				
事 務 所 等	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの			○	○					
	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの		▲	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの			○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの			○	○	○	○	○		
事 務 所 等	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの			○	○		○	○		
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの			○	○		○	○		
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの			○	○		○	○		
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの			○	○		○	○		
ホテル、旅館		①	○				②	延床面積 ①500㎡以下の、観光農園等施設利用者の宿泊に限る。 ②3,000㎡以下		
風 遊 俗 戲 施 設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場			○			▲	▲	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等			○						
施 設	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等									
	劇場、映画館、演劇場若しくは観覧場又はナイトクラブ等			○						
公 共 施 設	キャバレー、個室付浴場等									
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○		○	○				
公 共 施 設	大学、専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等									
病 院	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○				
	神社、寺院、教会等									
学 校 等	病院	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	①	②	○	②	○	②	②	①診療所に限る ②公衆浴場を除く	
倉 庫 等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○			○				
	老人福祉センター、児童厚生施設、地域包括支援センター等	▲	▲			○			▲600㎡以下	
工 場	自動車教習所							○		
	単独車庫(附属車庫を除く)			○	○		▲	○	▲300㎡以下 2階以下	
倉 庫 等	建築物附属自動車車庫(①、②)については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	○	○	②	②	○	①600㎡以下 1階以下 ②2階以下	
	倉庫業倉庫				○			○		
倉 庫 等	畜舎(15㎡を超えるもの)			▲	▲			○	▲ペットホテルで150㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	○	○	○	○	○	原動機付き制限あり ▲2階以下	
倉 庫 等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				○	▲	▲	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ▲50㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							○		
倉 庫 等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場									
倉 庫 等	自動車修理工場		②		③	②	①	③	③	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設							▲	▲
量が少ない施設										
量がやや多い施設										
量が多い施設										
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要									



改定履歴

平成 25 (2013) 年 3 月	策定
平成 27 (2015) 年 7 月	改定
平成 28 (2016) 年 6 月	改定
平成 29 (2017) 年 7 月	改定
令和 5 (2023) 年 3 月	改定