

## 報告第1号 下福田地区地区計画の原案について

## ■ 申出概要

申出日	令和5年9月1日
申出者	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号 ヒューリック株式会社 代表取締役 前田 隆也
地区計画等の区域の位置	成田市下福田字栗山336番 外
地区計画等の区域の面積	45.63ha ※実測面積
地区計画等の目標	空港立地の優位性及び広域交通ネットワークを生かした新たな産業機能を誘導するとともに、周辺の自然環境に配慮し、地域コミュニティとも調和した良好な産業拠点の形成を図る。

## ■ 同意者

	対象者数 (a)	同意者数 (b)	同意率 (b/a)
土地所有者	17人	14人	82.35%
借地権者	0人	0人	-
合計	17人	14人	82.35%

## ■ 同意面積

	対象面積 (c)	同意面積 (d)	同意率 (d/c)
土地所有者	431,431 m <sup>2</sup>	423,200 m <sup>2</sup>	98.09%
借地権者	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-
合計	431,431 m <sup>2</sup>	423,200 m <sup>2</sup>	98.09%

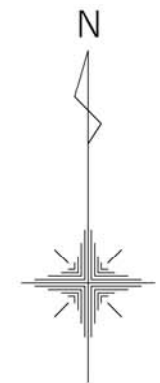
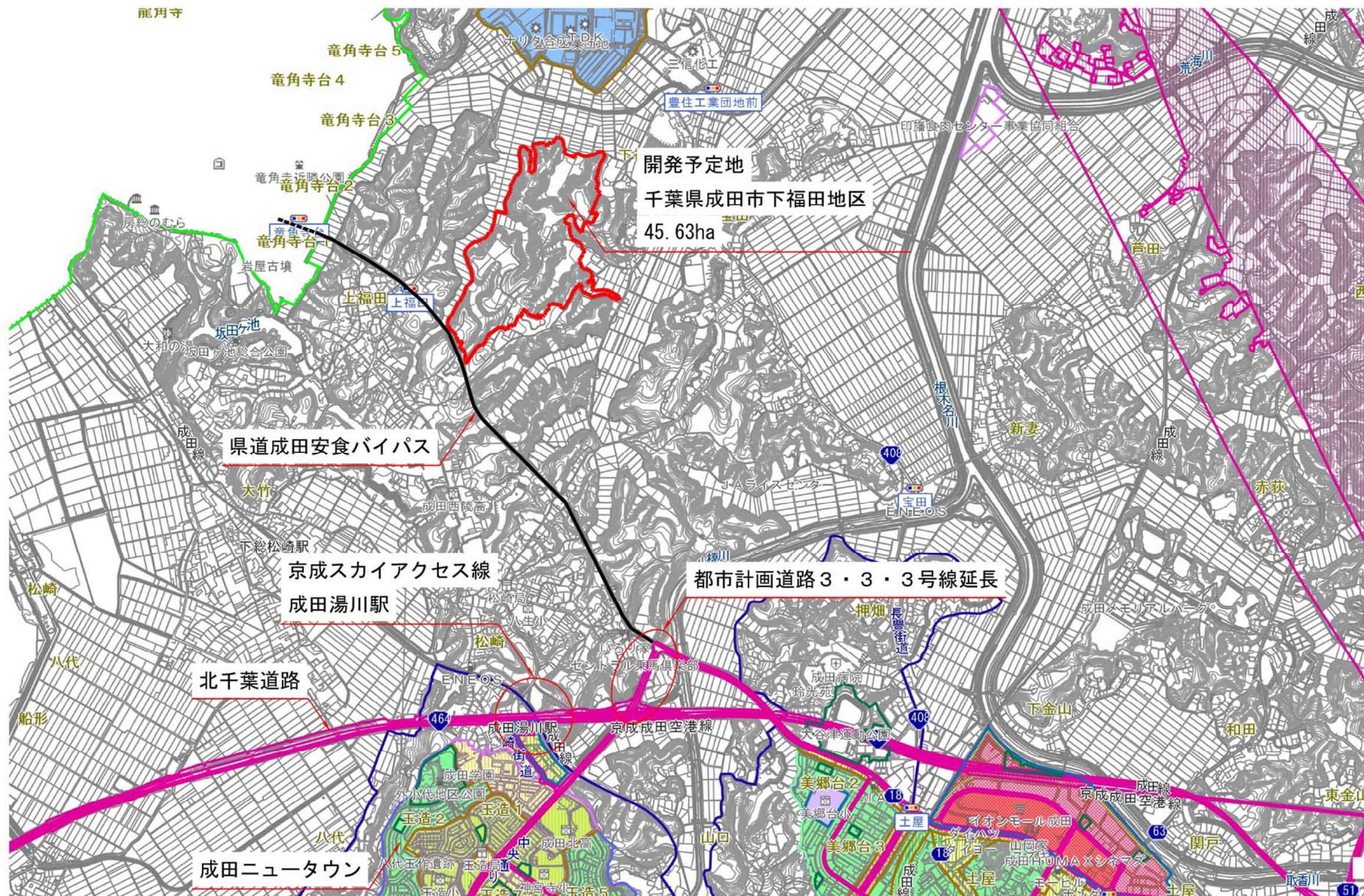
※ 土地所有者は、個人13(123,183 m<sup>2</sup>)、法人1(300,017 m<sup>2</sup>)、成田市(4,612 m<sup>2</sup>)、建設省(2,434 m<sup>2</sup>)、農林省(1,185 m<sup>2</sup>)

※ 対象面積は、登記簿面積

## ■ 説明会等の実施状況

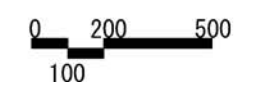
日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
令和4年 11月26日	-	上福田地区住民	-	40世帯全戸に資料を配布
令和4年 12月4日	下福田集会所	下福田地区住民	17人	回覧板にて開催を周知
令和5年 7月30日	下福田集会所	下福田地区住民 上福田地区住民	27人	回覧板にて開催を周知





- 事業区域
- 県道成田安食バイパス

区域区分	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 市街化区域	<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 市街化調整区域	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 非線引き区域				
用途地域	<span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種低層住居専用地域	<span style="background-color: #9ACD32; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種中高層住居専用地域	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第二種中高層住居専用地域	<span style="background-color: #FFD700; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第一種住居地域	<span style="background-color: #FFA500; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 第二種住居地域	<span style="background-color: #FF8C00; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 準住居地域	
	<span style="background-color: #FFB6C1; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 近隣商業地域	<span style="background-color: #FF4500; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 商業地域	<span style="background-color: #9370DB; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 準工業地域	<span style="background-color: #ADD8E6; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 工業地域	<span style="background-color: #6495ED; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 工業専用地域		



事業名称	(仮称) 成田市下福田地区開発計画		
所在	成田市下福田字栗山336番 他		
図面名	位置図		
縮尺	S=1/20,000	図面番号	2
作成日	令和 5年 8月 29日		
設計機関	昭和 株式会社		



## ■ スケジュール

事 項	時 期	備 考
都市計画の原案の公告・縦覧	令和5年12月5日から 令和5年12月19日まで	縦覧期間中に 説明会を予定
都市計画案の公告・縦覧	令和6年2月上旬から 令和6年2月中旬まで	予定
成田市都市計画審議会	令和6年3月下旬	予定
千葉県知事への協議の申出	令和6年4月上旬	予定
千葉県知事の回答	令和6年4月下旬	予定
決定告示	令和6年4月下旬	予定

成田市開発行為等の基準に関する条例等の一部改正について  
～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)

## 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へ開発を誘導し、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、次の条文を加える

(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。

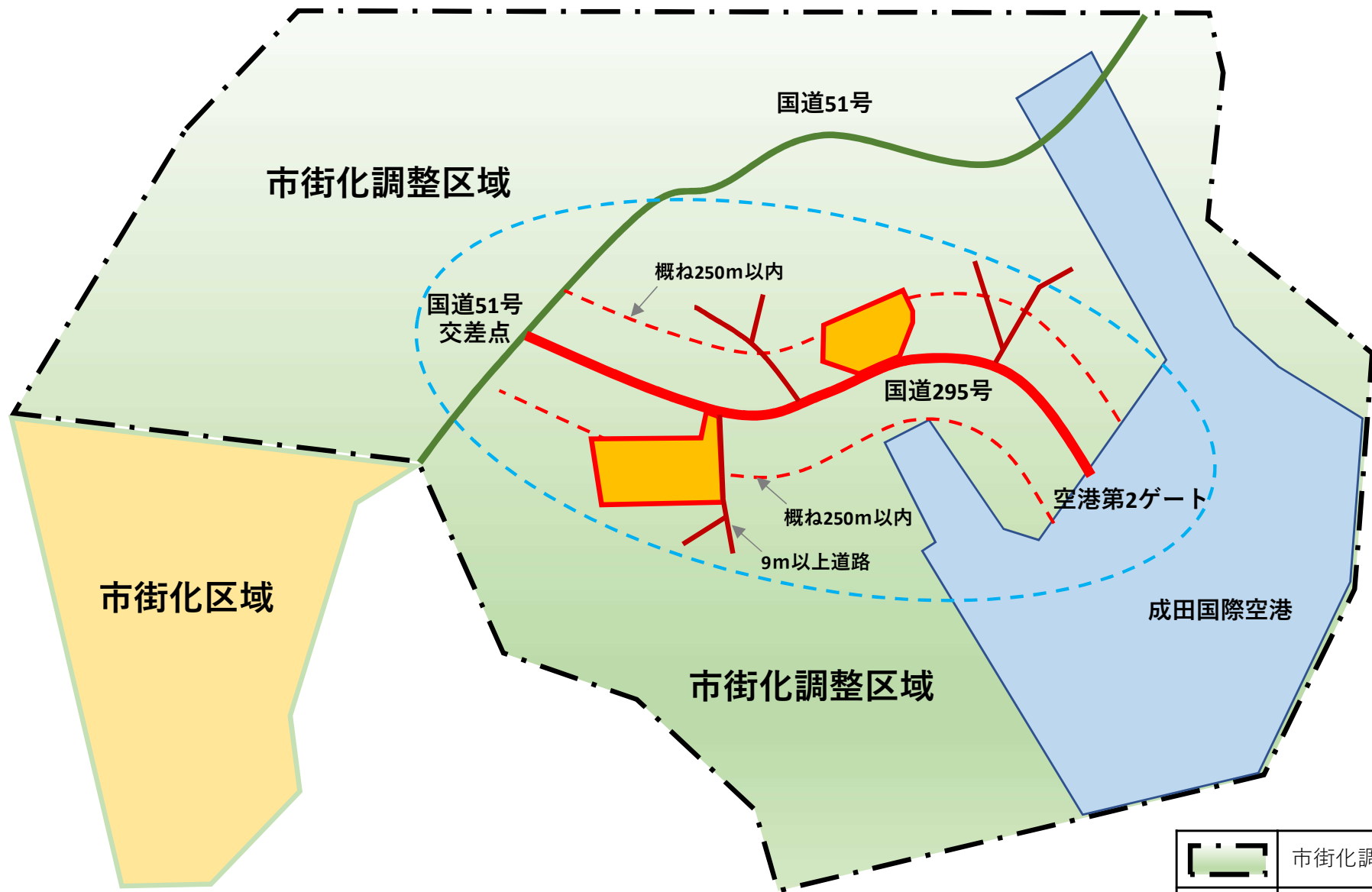
4 第1項第6号の規定による区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

5 前各項の規定は、第1項第6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。

## 5 改正スケジュール等(予定)




- 令和5年11月：都市計画審議会に報告
- 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

成田市開発行為等の基準に関する条例等の一部改正について  
～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)



新たな基準による区域指定のイメージ図

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