

地域未来投資促進法における土地利用調整計画
(成田新産業特別促進区域基本計画)

千葉県 成田市

第 1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	面積 (㎡)
	市町村	大字	字		
成田市 下福田地区	成田市	下福田	栗山	337	601
			関ノ内	362	948
				363	1,682
				364	2,161
				365-1	2,502
				367	241
				368	2,826
				369-1	692
				369-2	692
				370	152
				371	1,533
				372	1,530
				392-1	694
				396	1,299
				400	978
				402	390
				403	171
				404	892
			根古屋	410	2,472
				422-2	2,390
				424-4	1,461
				428	1,057
				429	757
			油免	507	585
				508	201
				509	3,272
				514	644
				515	2,472
				516	846
				517	1,028
				518	1,990

				519-1	2, 760
				519-2	1, 206
				519-3	981
				532-1	476
				532-2	13
				538	109
			小橋	568	819
			谷野沢	585	1, 266
				586-3	1, 064
				591	935
				592	578
				603	1, 831
			山中	607-8	17, 714
				607-10	2, 878
				607-15	3, 000
				636-1	2, 492
				636-2	333
			稲荷原	647	1, 190
				656	571
				658-1	8, 736
				658-3	1, 800
				658-4	2, 204
				658-8	1, 021
				658-9	2, 043
				658-10	1, 021
				658-11	1, 534
				658-12	2, 044
				658-13	1, 021
				658-18	1, 001
				658-30	556
				701	1, 804
				712	1, 424
				714-2	545
				717	284
				720-1	776

			後谷津	897-2	1, 672
			栗山	1036	1, 844
				1037-1	1, 114
				1038-1	28
				1038-2	434
				1038-3	166
				1040-1	266
				1041-1	170
				1042-1	296
				1042-2	80
		上福田	仲兵	529	1, 431
			矢ノ沢	897	877
				898	639
				899	669
				900-1	770
				900-2	610
				900-3	158
				900-4	517
				901	1, 038
				902	1, 747
				903	1, 468

※対象区域が分かるよう、所在を明らかにした図面を添付する。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
成田市 下福田地区	123, 183					123, 183

・用途区分別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
成田市 下福田地区	122, 807			376	123, 183

第2 土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

イ 地域経済牽引事業の内容

地域経済牽引事業を行おうとする者（以下「地域経済牽引事業者」という。）は、成田国際空港の近傍に位置する成田市下福田地区において国際航空貨物対応のマルチテナント型大型物流施設（国際航空コンテナターミナル）の開発を予定している。

国際航空コンテナターミナルは、上屋施設1棟と物流施設4棟、厚生施設1棟を備える計画であり、上屋施設には通関や検疫といった機能を整備し、成田国際空港の輸出入の機能と一体的に利用できるような施設とする予定である。

なお、本計画は成田国際空港C滑走路の完成時期（2029年3月末予定）に合わせての稼働を目指している。

地域経済の活性化には、ヒトとモノの流れを支える物流関連産業が、産業交流の基盤として重要な役割を担っており、地域経済牽引事業者による事業活動の推進によって、成田国際空港の活性化が見込まれる。成田国際空港の活性化は、地域の企業の取引額の増加、多様な働く場の創出など、地域の多様な産業への大きな波及効果が見込まれる。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

施設 番号	区域名	予定建築物の用途 (施設の種類)	予定建築物の敷 地面積 (㎡)	開発区域の面積 (㎡)
1	成田市下福田地区	物流施設① (物流施設)	40,779.47	456,223.82
2	成田市下福田地区	物流施設② (物流施設)	35,067.38	456,223.82
3	成田市下福田地区	物流施設③ (物流施設)	36,912.64	456,223.82
4	成田市下福田地区	物流施設④ (上屋施設)	105,826.55	456,223.82
5	成田市下福田地区	物流施設⑤ (物流施設)	42,652.77	456,223.82
6	成田市下福田地区	厚生施設①	21,308.93	456,223.82

※土地利用調整区域、施設ごとに記載する。

なお、用途が複数となる施設の場合は、「予定建築物の用途」欄へ当該複数の用途を記載する。

第3 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

1. 重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地等の活用可能性

重点促進区域内において、未活用の産業用地や遊休地は存在しない。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

① 農用地区域外での開発を優先すること

(基本計画における方針)

本区域は農用地区域を含んでおり、やむを得ず農用地区域を含む土地で開発を行う場合は、まず農用地区域外の土地の活用について検討する。

(上記基本計画における方針との関係)

地域経済牽引事業者は、第2イのとおり成田空港の機能と一体的利用の観点から必要となる物流施設等及びその他附帯施設を整備する計画であり、「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基礎強化に関する法律に基づく土地利用調整の取扱いについて」(令和5年3月24日付け4農振第3336号農林水産省農村振興局長通知。)に基づき、やむを得ず、農用地区域内の土地を活用する。

② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

土地利用調整区域を設定するに当たっては、農業振興地域整備計画の農用地区域の設定状況を踏まえて、集团的農地の中央部に他の使途の土地が介在することにより高性能機械による営農に支障が生じる場合や、小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業や農地流動化施策への支障が生じる場合、地域計画の区域内に他の使途の土地が介在することとなり、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成、当該地域計画に定められた効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積及び農用地の集団化に関する目標等の地域計画の達成に支障が生ずる場合は、そうした土地を避けて設定する。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域には、下記に示す農業生産基盤整備事業が実施されており、地域経済牽引事業者は「県営ほ場整備計画事業安食地区」、「空港関連根本名川地区土地改良事業」については印旛沼土地改良区、根本名川土地改良区と協議しており、必要な手続きを行うなどの条件を履行すれば支障がない旨の回答を得ている。「県営基幹水利施設ストックマネジメント事業根本名川地区」は施設の老朽化に伴う揚水機場及び水管橋等の長寿命化を図ることを目的とした事業で、本区域内に埋設された用水管等への工事ではないため、地域経済牽引事業者において必要な手続き等は発生しない

ことを根木名川土地改良区に確認をしている。また、重点促進区域内の全域を土地利用調整区域とし一体的な開発を行うことから農業生産基盤整備事業の実施に支障を及ぼすことはない。

当該地域は集団的農地の端に位置していることから他の農地を分断することもなく、認定農業者等が耕作している土地も存在しないため、効率的な農作業の利用や農地の利用の集積についても支障を及ぼさない。農地中間管理事業等の農地流動化施策の活用もないので影響はない。

本区域には排水管や暗渠管の土地改良施設があるが、工事期間中は仮設沈砂池と導水路を設置し、区域外への汚泥の流入を防止し、完成後も区域内の雨水排水は排水路、暗渠管に集水し調整池で沈砂すると共に雨水流入量を調整し、適切に区域外の排水路に放流するなどを講じることで周辺施設に支障を及ぼすことない。

なお、本区域において、農業経営基盤強化促進法第 19 条第 1 項に規定する地域計画は策定されていない。

土地利用調整区域にかかる農業生産基盤整備事業の実施状況

区分	事業の種類	事業概要	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業年度 (予定)	備 考
農業生産 基盤整備 事業	県営ほ場整備計画事業 安食地区 (印旛沼土地改良区)	区画整理	千葉県	440ha (整地箇所は390ha)	128百万円	S46～S53	公告完了日S59. 3. 31
農業生産 基盤整備 事業	空港関連根本木川地区土地改良事業 (根本木川土地改良区)	区画整理	千葉県	678. 7ha	252百万円	S44～S52	公告完了日S58. 8. 23
農業生産 基盤整備 事業	県営基幹水利施設ストックマネジメント事業 根本木川地区 (根本木川土地改良区)	基幹的な水利利用施設の機能保全	千葉県	935. 62ha	434百万円	R4～R9 (予定)	

③ 面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

土地利用調整区域を設定するに当たっては、見込まれる事業用地の面積を踏まえて、必要最小限の区域を設定する。

(上記基本計画における方針との関係)

地域経済牽引事業者は空港貨物を中心に取扱う最先端の物流施設を建設する予定で、成田国際空港C滑走路の新設や、空港周辺の既存物流施設の老朽化を踏まえ、必要となる物流施設や車両スペース、加えて従業員の福利厚生施設やその他インフラ施設等の設置に必要な敷地面積を考慮し、土地利用調整区域を設定している。

④ 面的整備を実施した地域を含めないこと

(基本計画における方針)

本区域には、土地改良事業等の完了した年度の翌年度から8年を経過していないものはない。

なお、本区域には新たな面的整備は計画されていない。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域には、ほ場整備事業を実施した農地で、当該事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過していないものはない。

⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

本区域においては、現在、農地中間管理機構関連事業は実施されておらず、今後、実施される予定もない。なお、農地中間管理機構関連事業の対象農地については、以下の方針にて取り扱う。

- ・農地中間管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めない。
- ・農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても土地利用調整区域に含めない。
- ・農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、上記①から③までの考え方に基づき、やむを得ない場合でなければ土地利用調整区域に含めない。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域において、現在、農地中間管理機構関連事業は実施されておらず、今後、実施される予定もない。また、農地中間管理権が満了した農地は含まれていない。