

議案第 1 号

成田都市計画地区計画（下福田地区）の決定について（付議）

令和 6 年 7 月 2 2 日

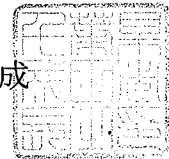


成都計第 5 2 7 号

令和 6 年 7 月 1 1 日

成田市都市計画審議会 様

成田市長 小泉 一成



成田都市計画地区計画（下福田地区）の決定について（付議）

このことについて、都市計画法第 1 9 条第 1 項の規定に基づき、貴審議会に
付議します。

理由書

本地区は、成田国際空港の北西約10kmの市街化調整区域に位置し、「成田市都市計画マスタープラン」において、地域間交流軸として位置付ける県道成田安食線バイパスに接し、現在整備が進められている北千葉道路とも近接していることから、今後、空港とのアクセス性向上により企業進出や地域の活性化等が期待される地区である。

あわせて、「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、周辺環境への影響を考慮しつつ、工場や物流施設、店舗等の生活利便施設などの立地誘導による産業機能の形成の促進を図る一方で、「自然環境と生活環境が調和するエリア」として、良好な自然環境の保全・活用、地域コミュニティの維持及び生活利便性の向上に向けた土地利用の誘導も求められる地区である。

また、成田空港に関する四者協議会（国土交通省・千葉県・成田空港周辺9市町・成田国際空港株式会社）では、平成30年3月に「成田空港周辺の地域づくりに関する基本プラン」、令和2年3月に「成田空港周辺の地域づくりに関する実施プラン」を定め、本地区を含む対象地域において、空港立地の優位性を生かした商業・工業・観光から農業に至るまで、幅広い分野での「産業振興」を目指している。

これらのことから、本地区では、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。

(案)

成田都市計画地区計画の決定（成田市決定）

都市計画下福田地区地区計画を次のように決定する。

名 称	下福田地区地区計画
位 置	成田市下福田字油免、字谷野沢及び字山中の各全部の区域並びに字小橋、字後谷津、字根古屋、字栗山、字関ノ内、字稲荷原の各一部の区域、上福田字矢ノ沢及び字仲兵の各一部の区域
面 積	約 4 5 . 6 h a
地区計画の目標	本地区は、成田国際空港の北西約 1 0 k m の市街化調整区域に位置し、「成田市都市計画マスタープラン」において、地域間交流軸として位置付ける県道成田安食線バイパスに接し、現在整備が進められている北千葉道路とも近接していることから、今後、空港とのアクセス性向上により企業進出や地域の活性化等が期待される地区である。 あわせて、「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、周辺環境への影響を考慮しつつ、工場や物流施設、店舗等の生活利便施設などの立地誘導による産業機能の形成の促進を図る一方で、「自然環境と生活環境が調和するエリア」として、良好な自然環境の保全・活用、地域コミュニティの維持及び生活利便性の向上に向けた土地利用の誘導も求められる地区である。 また、成田空港に関する四者協議会（国土交通省・千葉県・成田空港周辺 9 市町・成田国際空港株式会社）では、平成 3 0 年 3 月に「成田空港周辺の地域づくりに関する基本プラン」、令和 2 年 3 月に「成田空港周辺の地域づくりに関する実施プラン」を定め、本地区を含む対象地域において、空港立地の優位性を生かした商業・工業・観光から農業に至るまで、幅広い分野での「産業振興」を目指している。 これらのことから、本地区では、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。

(案)

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		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空港関連等の複合的な物流施設の立地の誘導を図る。 また、豊かな自然環境を地区内に確保するとともに、施設従事者のみならず、周辺住民や施設利用者のためのオープンスペースを確保することで、安らぎのある環境の形成と、災害時における避難スペースの確保を図る。 周辺の自然環境と調和した樹林を保全するとともに、敷地内での植栽等を行うことで、緑豊かな環境の形成を図る。	
	地区施設の整備方針		地区内の適切かつ健全な環境形成のため、道路、調整池及び緑地を地区施設として適正に配置し、安全性や利便性、景観に配慮した整備を図る。また、道路については、施設利用者の安全性や利便性を考慮し、歩道のバリアフリー化や照明の整備を図る。	
	建築物等の整備の方針		地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限を定める。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道 路	1号道路（幅員 12m、延長 約 900m） 2号道路（幅員 9m、延長 約 300m） 3号道路（幅員 9m、延長 約 200m）
			調 整 池	1号調整池（面積 約 28,400 m ² ） 2号調整池（面積 約 17,100 m ² ）
			緑 地	1号緑地（面積 約 17,000 m ² ） 2号緑地（面積 約 2,900 m ² ） 3号緑地（面積 約 2,400 m ² ） 4号緑地（面積 約 600 m ² ）
	建築物等に関する	地区の名称	産業集積地区A	産業集積地区B
		地区の面積	約 25.1 h a	約 10.8 h a
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。 (1) 共同住宅又は寄宿舍（当該地区内の施設従事者等

事項		もののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に定める建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの (2) 物資の流通に係る業務の用に供する事務所 (3) 保育所（幼保連携型認定こども園を含む。） (4) 自動車車庫 (5) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む。） (6) 工場（建築基準法別表第 2（と）項第 3 号、（ぬ）項第 3 号及び（る）項第 1 号に掲げるものを除く。） (7) ガソリンスタンド、EV 充電スタンド、水素スタンド (8) 公衆便所、休憩所又は路線バス等の停留所の上家 (9) 前各号に掲げる建築物に附属するもの	のために設置されるものに限る。） (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に定める建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの (3) 物資の流通に係る業務の用に供する事務所 (4) 診療所 (5) 保育所（幼保連携型認定こども園を含む。） (6) 自動車車庫 (7) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む。） (8) 工場（建築基準法別表第 2（と）項第 3 号、（ぬ）項第 3 号及び（る）項第 1 号に掲げるものを除く。） (9) ガソリンスタンド、EV 充電スタンド、水素スタンド (10) 公衆便所、休憩所又は路線バス等の停留所の上家 (11) 前各号に掲げる建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²	
	壁面の位置の制限	ただし、次に掲げる建築物については、この限りではない。 ① 地区内の水利確保に供する施設 ② 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 2m 以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。	

(案)

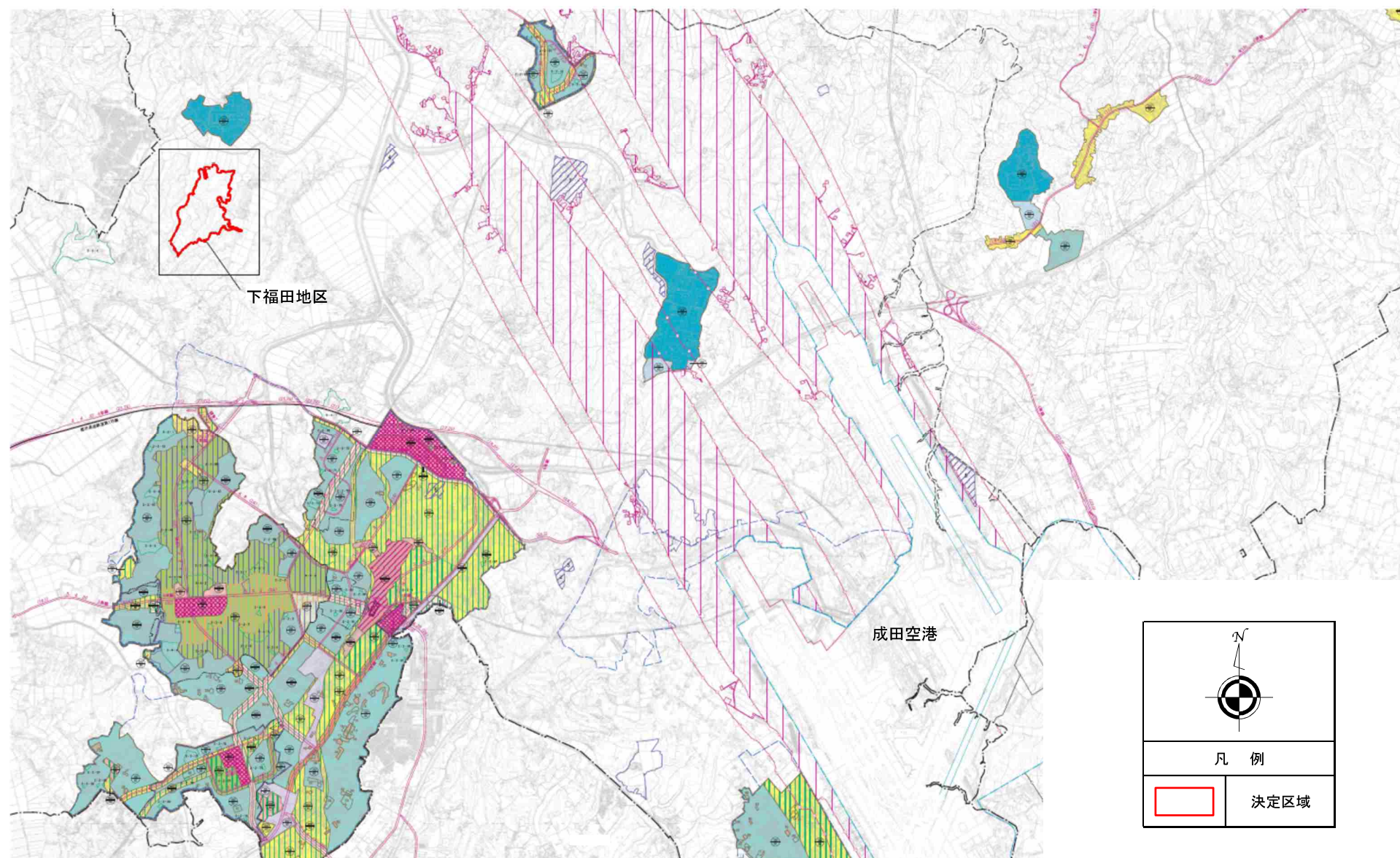
		① 地盤面下の建築物 ② 上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用に供する建築物 ③ 建築物の管理上必要最小限の付帯施設 ④ 市長が公益上必要と認めた建築物でやむを得ないと認めたもの
	建築物等の高さの最高限度	40m
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面してかき又はさくを設置するときは、周辺環境に考慮し、生垣、透視可能なフェンス又はこれらの併設とする。 ただし、門柱、門扉、フェンスの基礎等で高さが 0.6m 以下のもの、又は市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

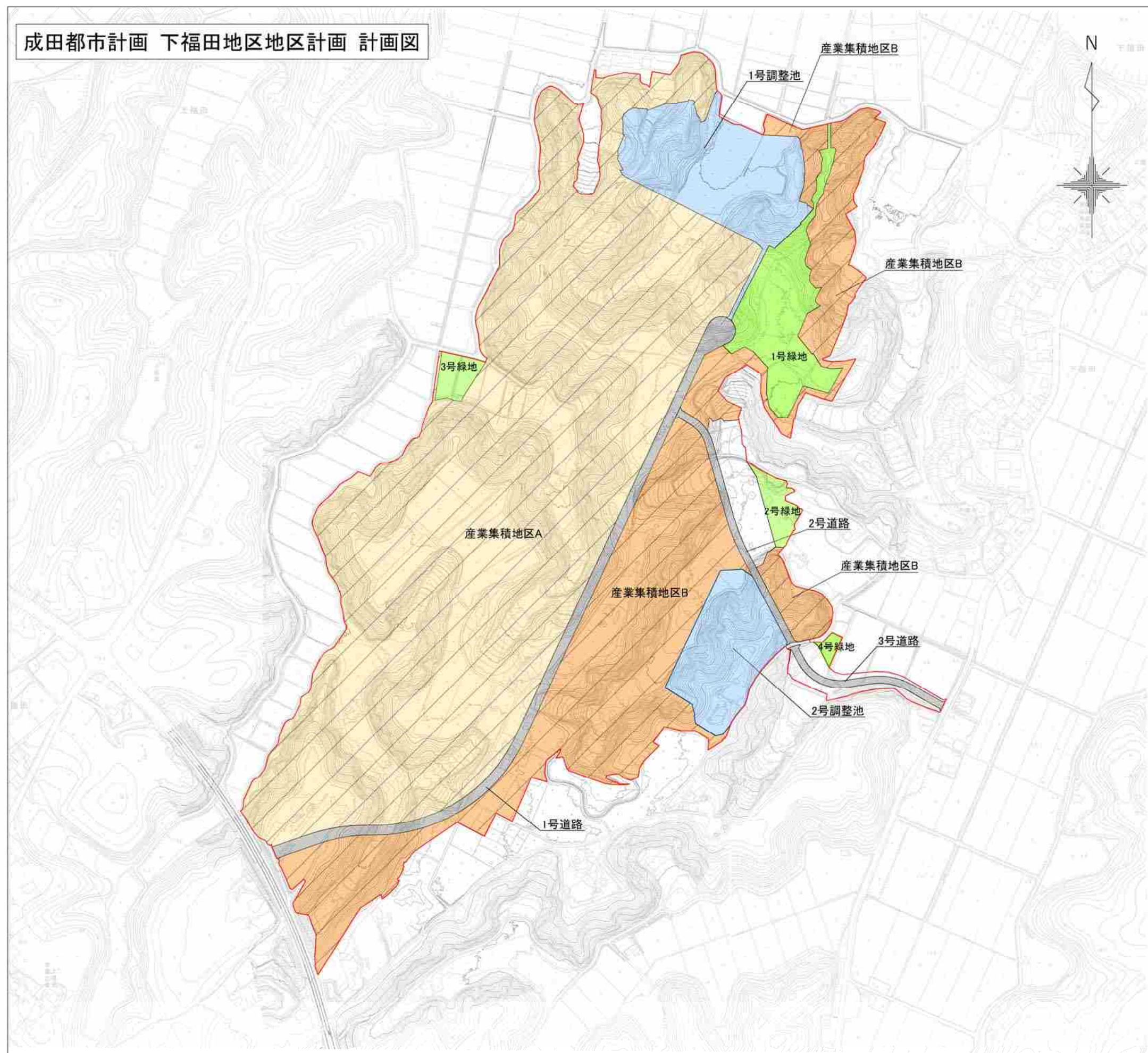
理由：本地区では、空港立地の優位性及び広域交通ネットワークを生かした新たな産業機能を誘導するとともに、周辺の自然環境に配慮し、地域コミュニティとも調和した良好な産業拠点の形成を図る。

成田都市計画 地区計画の決定について（成田市決定）

位置図



成田都市計画 下福田地区地区計画 計画図



縮尺：1：2,500

凡 例			
地区計画及び地区整備計画の区域			
産業集積地区A			
産業集積地区B			
地区施設	1号緑地		A=17,000㎡
	2号緑地		A=2,900㎡
	3号緑地		A=2,400㎡
	4号緑地		A=600㎡
	1号調整池		A=28,400㎡
	2号調整池		A=17,100㎡
	1号道路	W=12m	L=900m
	2号道路	W=9m	L=300m
	3号道路	W=9m	L=200m

0 100 200 500m

作成日：令和5年11月7日

意見書の要旨の提出について

都市計画法第17条第1項の規定により、都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出があったので、同法第19条第2項の規定により、その要旨を貴審議会に提出します。

成田都市計画地区計画の決定に係る意見書の要旨

1 A氏 東京都足立区

- ① 地区計画の立地要件を定めた都市計画法第 12 条の 5 の規定に違反する計画案を決定すべきではない。
- ② 成田市開発行為等の基準に関する条例第 6 条第 1 項第 6 号の規定に違反する計画案を決定すべきではない。
- ③ 都市計画マスタープランの「自然環境と生活環境が調和するエリア」に適合しない計画案を決定すべきではない。
- ④ 農地法の許可が見込めない計画案を決定すべきではない。
- ⑤ 大型貨物自動車等通行止め規制がかかる県道成田安食線沿道での物流施設計画は、そもそも立地を間違えているので決定すべきではない。
- ⑥ 交通障害が生じる計画案を決定すべきではない。
- ⑦ 一定数のテナントが具体化していない計画案を決定すべきではない。
- ⑧ 公正・公平を欠いて強行する計画案を決定すべきではない。
- ⑨ 「まちづくり」のための地区計画であるべきで、営利企業のための地区計画であってはならない。官民一体での大規模物流施設拠点の建設計画が地区計画決定すると、競合する進出テナントの具体化が遅延又は達成されない状況が生じて、大きな損失となることから反対する。

2 B氏 成田市

- ① 都市計画マスタープランの「自然環境と生活環境が調和するエリア」に 45 ヘクタールもの開発をすることは、この都市計画マスタープランに全く整合しないものである。この計画を進めようとするならば、都市全体の都市的土地利用及び、自然環境保全するエリアとその総量など、都市計画マスタープランを根本から見直すべきである。
- ② 地球温暖化防止の観点から、もし開発をするなら市の責任において他の地区に代替の森をつくるべきである。また、開発の許可条件として、伐採した樹木に蓄積されていた炭素の保全、森林土壌の保全や、新たな二酸化炭素発生量をゼロとすることなどを課すべきである。
- ③ 地区計画の目標にある「自然環境の保全」と、45 ヘクタールの開発は絶対に矛盾している。
- ④ 森林法の要請による残置森林も地区施設の「緑地」として位置づけ、法的な保全の位置づけを明確化すべきである。

3 C氏 成田市

- ① 市が将来に向って、下福田地区を産業機能拠点とすることは、市街化調整区域の特性（市街化を抑制する区域）を根本から覆すことに他ならない。
- ② 下福田地区の遺跡調査をするために森林を皆伐してしまった。遺憾なことである。
- ③ 森林を破壊する行為は、国際協約である SDGs、生物多様性条約 COP15 や国内法である地球温暖化防止対策の推進に関する法律（温対法）、生物多様性国家戦略 2023-2030 等々に反している。
- ④ 今までの森林機能の働きによる静寂は一変し、計画とは裏腹な無秩序なニュータウン化してしまう整備計画である。
- ⑤ 食料自給率向上が叫ばれている現在、農地を撤去し、まちづくりを進めるこの地区計画は破天荒な政策と考える。

議案第 2 号

成田都市計画道路の変更について（諮問）

令和 6 年 7 月 2 2 日

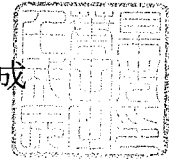


成 都 計 第 5 2 8 号

令和6年7月11日

成田市都市計画審議会 様

成田市長 小泉 一成



成田都市計画道路の変更について（諮問）

令和6年5月21日付け都計第174号－2で千葉県知事より意見照会がありましたので、都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき貴審議会の意見を求めます。

成田都市計画道路（千葉県決定）の変更理由書

一般国道 464 号北千葉道路は、東葛地域、北総地域の東西方向の骨格となり、首都圏北部、千葉ニュータウン、成田国際空港を結ぶ全長約 43 kmの幹線道路であり、国際競争力の強化を図るとともに、地域間の交流連携、物流の効率化など、地域の活性化に寄与するものである。

このうち、成田都市計画道路 3・4・32 号北千葉道路線については、国道 408 号、国道 51 号及び国道 295 号といった国道・県道等の主要幹線道路と相互に連結し、地域の骨格的な道路網を構成する幹線道路として平成 17 年に都市計画決定をしている。今般、主要地方道成田下総線との交差部について、近接する鉄道管理者との協議が整い、橋梁で鉄道の上を交差し、立体交差による印西方面へのハーフランプで接続する構造形式としたことから、一部線形及び幅員を変更するものである。

成田都市計画道路の変更（千葉県決定）

都市計画道路中 3・4・32 号北千葉道路線を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路線名	起 点	終 点	主な経過地	延 長	構造形式	車線の 数	幅 員	地表式の区間における鉄道等との交差 の構造	
幹 線 街 路	3・4・32	北千葉道路 線	成田市北須賀 干拓地先	成田市大山字 笹山、字口屋敷	成田市松崎 字塙下	約 9,670m		4 車線	21.75m		
	構造形式の内訳		成田市北須賀 干拓地先	成田市北須賀 字中外埜		約 320m	嵩上式		26.2m		印西都市計 画と連続
			成田市北須賀 字中外埜	成田市北須賀 字内埜		約 360m	嵩上式		25.4～ 27.2m		
			成田市八代 字金田	成田市松崎字 頃久保		約 1,220m	嵩上式		25.4～ 27.2m		
			成田市松崎字 山ノ下	成田市押畑字 古台		約 1,050m	嵩上式		20.75m		
			成田市押畑字 浅間下	成田市和田字 浅間谷津		約 1,630m	嵩上式		17.25m		
			成田市東金山 字西方	成田市久米字 山ノ後		約 650m	嵩上式		17.25m		
						約 4,440m	地表式		18.25～ 28.2m	幹線街路 3・3・3 号線、3・3・6 号線及び 3・3・7 号線と立体交差 J R 成田線と立体交差 3 箇所 都市高速鉄道 1 号線と立体交差	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理 由

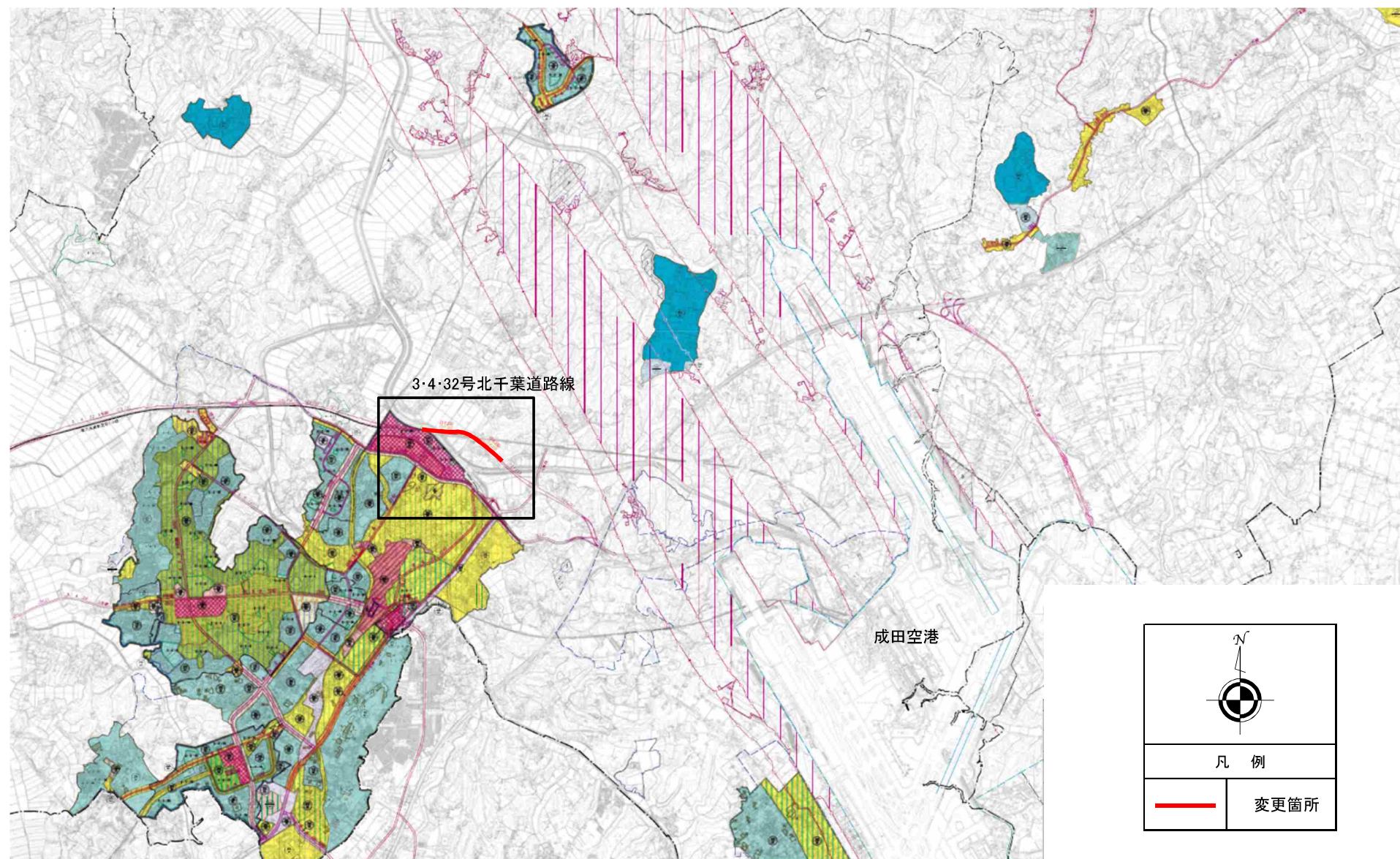
主要地方道成田下総線との交差部について、近接する鉄道管理者との協議が整い、橋梁で鉄道の上を交差し、立体交差による印西方面へのハーフランプで接続する構造形式としたことから、一部線形及び幅員を変更するものである。

成田都市計画道路の概要（千葉県決定）

名 称		変 更 の 内 容									
番号	路線名	旧番号	旧路線名	起点	終点	線形	延長	構造形式	幅員	車線の数	備考
3・4・32	北千葉道路線	—	—	—	—	変更	9,660→ 9,670m	—	—	—	（主）成田下総線との交差部において本線起点側と（主）成田下総線の接続道路を新設変更

成田都市計画 道路の変更について（千葉県決定）

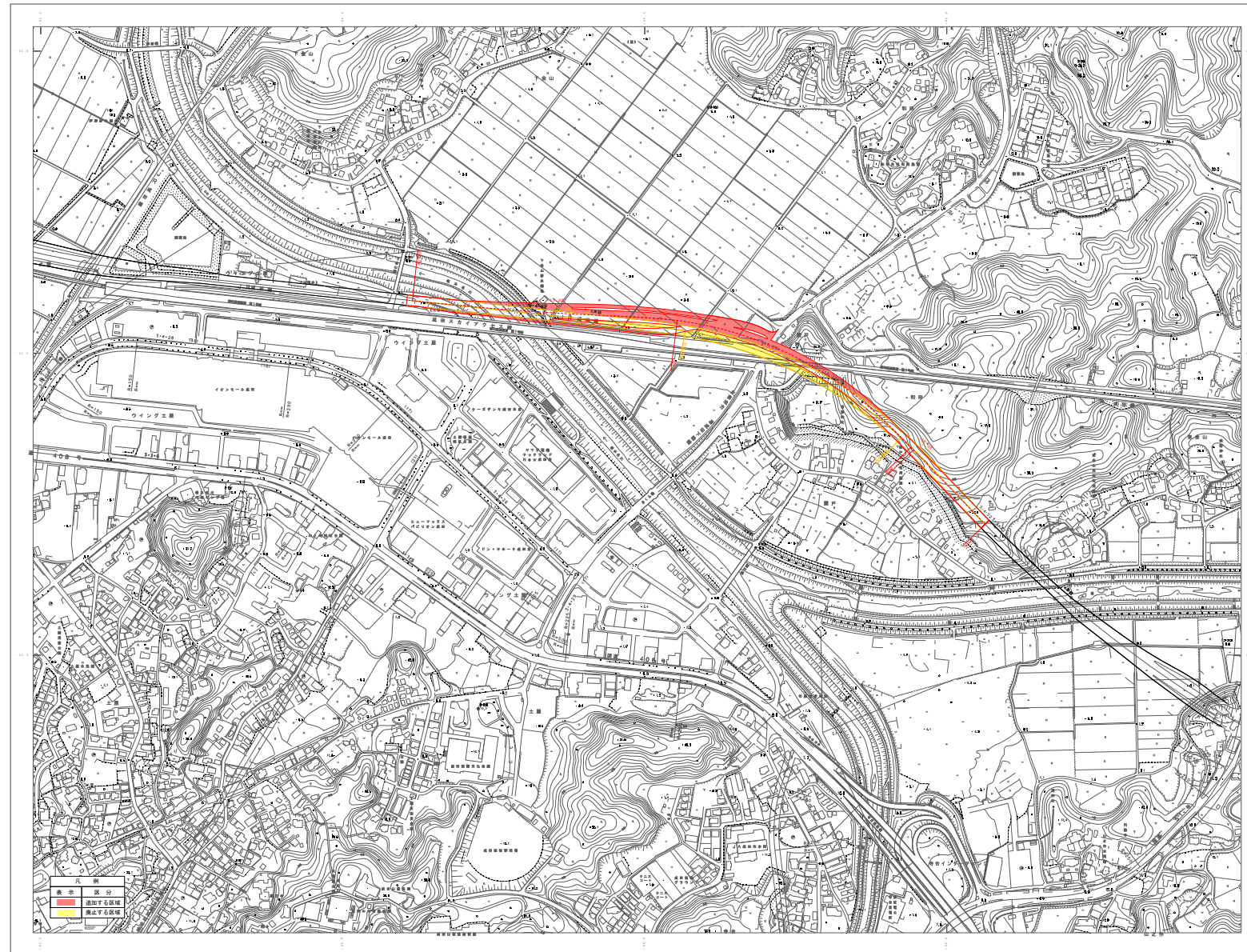
位置図



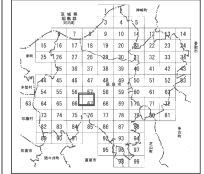
成田市地形図 56, 57, 66, 67

1:2500

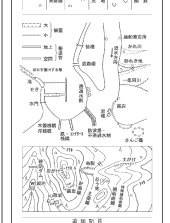
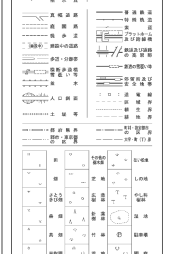
IX-KF71-3



成田市56, 57, 66, 67



記 号

[illegible]

※72.44 千円換算価格 ※73.9 億円換算価格

平成19年測量
平成24年修正
平成28年修正

1. 平成27年12月撮影空中写真により修正
2. 平成28年6月現地調査

この測量成果は、国土地理院長の助言をうけて得たものである
(助言番号) 平成28 関公 第74号

成田市役所

成田市 56, 57, 66, 67
1:2500