

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、字稻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 45.6 h a
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>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。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	<p>1号道路（幅員 12m、延長 約 900m）</p> <p>2号道路（幅員 9m、延長 約 300m）</p> <p>3号道路（幅員 9m、延長 約 200m）</p>
		調 整 池	<p>1号調整池（面積 約 28,400 m²）</p> <p>2号調整池（面積 約 17,100 m²）</p>
		緑 地	<p>1号緑地（面積 約 17,000 m²）</p> <p>2号緑地（面積 約 2,900 m²）</p> <p>3号緑地（面積 約 2,400 m²）</p> <p>4号緑地（面積 約 600 m²）</p>
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	<p>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。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する</p>	<p>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。</p> <p>(1) 共同住宅又は寄宿舎（当該地区内の施設従事者等</p>

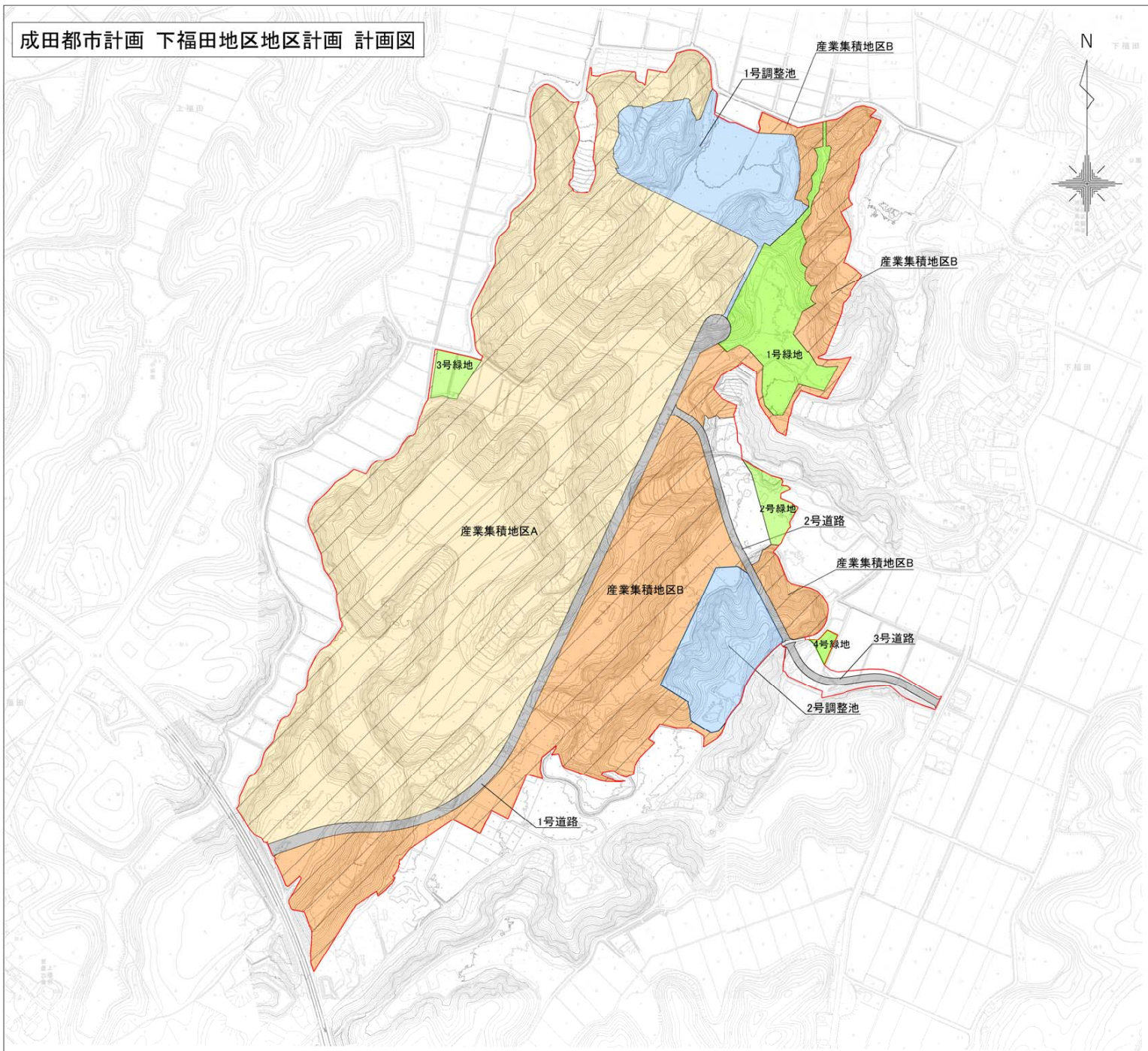
事項		<p>もののうち建築基準法施行令第130条の5の3に定める建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>(2) 物資の流通に係る業務の用に供する事務所</p> <p>(3) 保育所（幼保連携型認定こども園を含む。）</p> <p>(4) 自動車車庫</p> <p>(5) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む。）</p> <p>(6) 工場（建築基準法別表第2（と）項第3号、（ぬ）項第3号及び（る）項第1号に掲げるものを除く。）</p> <p>(7) ガソリンスタンド、EV充電スタンド、水素スタンド</p> <p>(8) 公衆便所、休憩所又は路線バス等の停留所の上家</p> <p>(9) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p>	<p>のために設置されるものに限る。）</p> <p>(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㎡以内のもの</p> <p>(3) 物資の流通に係る業務の用に供する事務所</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 保育所（幼保連携型認定こども園を含む。）</p> <p>(6) 自動車車庫</p> <p>(7) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む。）</p> <p>(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。）</p> <p>(9) ガソリンスタンド、EV充電スタンド、水素スタンド</p> <p>(10) 公衆便所、休憩所又は路線バス等の停留所の上家</p> <p>(11) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
	壁面の位置の制限	<p>ただし、次に掲げる建築物については、この限りではない。</p> <p>① 地区内の水利確保に供する施設</p> <p>② 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p> <p>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。</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p> <p>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。</p>

「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 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



作成日：令和5年11月7日