

## 成田市都市計画審議会 会議録

### 1 開催日時

令和7年10月17日（金） 午後2時00分から4時30分まで

### 2 開催場所

成田市花崎町760番地

成田市役所 議会棟3階 第一委員会室

### 3 出席者

（委員）

田中委員、中村委員、加瀬委員、油田委員、鬼澤委員、細貝委員、  
飯嶋委員、中島委員、荻津委員、高城氏（安田委員代理）、  
鈴木氏（平賀委員代理）、前田委員（順不同）

※欠席された委員 磯野委員、木村委員、渡邊委員

（事務局）

山崎都市部長、都市計画課 川瀬課長、鈴木課長補佐、川島主幹、  
宮本主査、小川主事

市街地整備課 芹澤課長、伊藤室長、清水係長、塚原主査、伊橋主査  
環境計画課 稲阪課長、萩原主査

### 4 議題

○付議案件

議題第1号 成田都市計画用途地域の変更について〔付議〕

議題第2号 成田都市計画地区計画（成田赤十字病院地区）の決定について〔付議〕

○報告案件

報告第1号 成田都市計画用途地域の変更の原案について（不動ヶ岡地区）〔報告〕

報告第2号 成田都市計画高度地区の変更について（不動ヶ岡地区）〔報告〕

報告第3号 不動ヶ岡地区地区計画の原案について〔報告〕

報告第4号 成田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に係る市町村原案について〔報告〕

報告第5号 下総大栄都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に係る市町村原案について〔報告〕

- 報告第 6 号 成田都市計画都市再開発の方針の変更について〔報告〕  
報告第 7 号 成田都市計画区域区分の変更の市町村原案について（西三里塚地区）〔報告〕  
報告第 8 号 成田都市計画用途地域の変更の原案について（西三里塚地区）〔報告〕  
報告第 9 号 成田都市計画汚物処理場の再整備について〔報告〕

## 5 議事

### 議案第 1 号、議案第 2 号（一括審議）

**議長：** それでは、議案第 1 号「成田都市計画用途地域の変更について」及び議案第 2 号「成田都市計画地区計画（成田赤十字病院地区）の決定について」事務局より説明をお願いいたします。

**事務局：** 議案第 1 号及び第 2 号につきまして、概要をご説明させていただきます。本案は、成田赤十字病院からありました都市計画の提案に基づき、救命救急センターの再整備計画、また、施設の老朽化や容量の不足などの課題に対応し、今後も病院が地域医療および救急医療の中心的な役割を担い、周辺の居住環境に配慮した良好な医療拠点として形成されることを目指し、都市計画の変更等を行うものでございます。

本審議会へは本年 5 月 9 日に原案の内容をご報告させていただいており、その後、都市計画法に基づく手続きを経て、案がまとまりましたことから、本日お諮りするものでございます。

**事務局：** 議案第 1 号及び第 2 号の内容について、一括で説明させていただきます。

関連資料につきましては、緑色のファイルに綴られております議案第 1 号及び第 2 号となります。また、前のスクリーンに映す資料につきましては、参考資料 1 として同じものを配布しておりますので、どちらか見やすい方をご覧くださいと思います。

はじめに、手続きの流れについてご説明いたします。本件については、本年 2 月に成田赤十字病院から都市計画の提案書が提出されたことをもって開始しております。5 月には都市計画の原案を本審議会にて報告させていただき、その後、住民説明会と 2 回の縦覧を行いました。縦覧におきまして、

意見等はありませんでしたが、住民説明会には、周辺住民の方々など 11 名のご出席をいただきました。また、公聴会につきましては、公述の申出がなかったため、開催しておりません。

こうした手続きを経まして、結果 5 月に報告した原案からの変更はありませんでした。なお、本日以降の手続きは予定としてお示ししております。

先ほど、成田赤十字病院からの提案があったと申し上げましたが、これは都市計画法第 21 条の 2 に規定する都市計画の提案制度に基づくものであります。本市では、「成田市都市計画提案制度の手引き」により、必要な手続きを定めております。

それでは、提案の内容についてご説明いたします。対象は成田赤十字病院が立地する地区となります。本地区は、国道 464 号及び京成電鉄の線路に接しており、また、その周辺は住宅や店舗を中心とした土地利用が図られております。

なお、本日は位置や周辺状況が確認できる資料として、A3 カラーの航空写真を追加資料として、お配りいたしましたので、必要に応じてご覧ください。

続いて、提案理由についてご説明いたします。成田赤十字病院が将来にわたり北総地域の中核病院として、救急医療や急性期医療体制の充実が求められていること、施設の老朽化に対応する必要があること、この 2 点が主な理由となります。

具体的には、築 38 年を経過した救命救急センターの建て替えが急務であり、建築イメージ図をお示ししましたが、救命救急に求められる機能を確保するためには、現在よりも規模の拡大が必須となるものの、現在の本地区内の容積率は基準の 200 パーセントに対し、199 パーセントを使用しており、必要規模を確保することが難しい状況となっております。

議案第 1 号資料の変更理由書に詳細を記載しておりますので、併せて確認してください。

提案の変更概要はご覧の通りです。成田赤十字病院の区域内に指定されている容積率を 200 パーセントから 300 パーセントに変更し、あわせて、周辺の住環境の維持向上のため、地区計画を決定するものでございます。

それでは、議案第 1 号「成田都市計画用途地域の変更について」ご説明させていただきます。本地区の用途地域の指定状況をご説明いたします。成田赤十字病院地区には、異なる用途地域が設定されております。区域北側の赤枠で示した範囲は、第一種住居地域、区域南側の青枠で示した範囲は、第二種住居地域となっております。

また、どちらの地域も第 1 種高度地区が指定されており建蔽率は 60 パー

セント、容積率は 200 パーセントとなっております。

都市計画の用途地域の変更案についてはご覧のとおりでございます。第一種住居地域、第二種住居地域それぞれの用途地域の種別は変えないまま、指定容積率のみを 200 パーセントから 300 パーセントに変更いたします。高度地区は変更せず、防火指定は行いません。これらの変更内容につきましては、「成田市用途地域指定方針及び指定基準」への適合を確認しております。

続きまして、議案第 2 号「成田都市計画地区計画(成田赤十字病院地区)の決定について」ご説明させていただきます。資料につきましては、議案第 2 号の 3 ページ以降の内容となります。

地区計画とは、その地区独自のまちづくりのルールであり、建築物の用途を制限したり、道路と建築物との離隔を定め、ゆとりを確保するなど、地区内はもちろん、周辺環境を守ることも目的としております。

はじめに地区計画の目標です。本地区が引き続き病院として機能するよう、地域医療体制の一層の充実と、質の高い医療・福祉サービスの提供のため、本地区の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、周辺の居住環境に配慮した良好な医療拠点の形成を図ることを目的としております。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針の土地利用の方針についてご説明します。土地利用の方針は、地区の土地利用をどのように誘導するかを明確にするものです。先ほどの目標と同様に、土地の高度利用により、地域医療及び緊急医療の中心的役割を担う地区の形成を図ることを基本とし、住民や利用者が安全に歩いて移動できるよう、本地区内の空地を利用し、歩行空間を確保することといたしました。

こちらは、歩行空間を設ける位置を示しております。緑の両矢印で示した区間は、病院の敷地を一部歩道として利用しており、その空間を今後も維持していくため、地区計画に方針として定めることといたしました。

次に、「鉄道沿いにおいて、既存道路における歩道の機能を補完するため、空地を確保し、安全な歩行者空間を確保する。」について計画図を用いて説明いたします。

青の両矢印で示した箇所をご覧ください。安全な歩行者ネットワークを形成するため、鉄道沿いに空地を確保し安全な歩行者空間を確保することとしました。赤の破線で示した箇所について、十分な歩行者空間が確保されていない現状を踏まえ、病院敷地に新たに歩行者空間を確保することにより、歩行者の安全な導線を確保する方針を定めております。

鉄道沿いの歩行者空間確保のイメージは、ご覧のとおりです。この歩行者

専用通路ができますと既存道路の歩道が整備されていない区間を避けて、安全に歩行することができるようになります。ただし、この通路は、将来の病院施設の更新等に合わせて整備するものであり、地区計画に定めるのは、将来の整備を担保する目的がございいます。

次に、地区整備計画についてご説明します。地区整備計画とは地区計画区域の全部または一部に道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めるものであります。

本地区計画では、建築物等の用途の制限により、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐため、現在の用途地域にて建築可能な建築物のうち、(1)から(5)に掲げるものは建築してはならないとしました。

続いて、土地利用方針に定めました「歩行者空間の確保」を実現するための、制限についてご説明いたします。まず、1号壁面とした青両矢印の区間は、一部の病院敷地を歩道として利用しており、この歩道確保のため、新たな建築の際は、道路境界線から2メートル以上セットバックする制限を設けます。これにより、2メートル以上の空地が確保されます。また併せて、その空地に歩行の妨げとなる、かきまたはさくの設置を制限します。

先ほどの内容を地区計画の制限に表しますとこのようになります。まず、壁面の位置の制限として、1号壁面においては、建築物の外壁等を道路境界線から2メートル以上後退するといたしました。

加えて、かきまたはさくの構造の制限におきまして、1号壁面として定められた限度の線、つまり壁面後退線と道路境界線との間の土地の区域において、かきまたはさくを設置してはならないと定めました。

病院の北側、南側の2号壁面が面する道路は歩道が設置されております。建物による道路への圧迫感を和らげるなどの目的から、道路境界線から1メートル以上をセットバックした位置を建築物の壁面後退線といたします。

先ほどと同様、地区計画の制限に表しますとこのようになります。2号壁面においては、建築物の外壁等を道路境界線から1メートル以上後退するといたしました。建築物等に関する事項における建築物等の形態または意匠の制限についてご説明いたします。

本地区には大規模な建築物の建築を許容することから、建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外広告物その他これらに類するもので、屋外から望見できる部分は、周囲の都市景観との調和に配慮したデザインとするいたしました。具体的には、本市景観条例に基づき、色や仕上げ、建物の形・デザイン、調和を図り、景観への配慮を行ってまいります。

最後に、5月18日に開催した住民説明会における主な意見をご報告させ

ていただきます。一つ目に「救命救急センターの建築を進め、進めたいがために、容積率を上げるのではないか。」というご質問に対しましては、「成田赤十字病院が立地する敷地において、容積率 200 パーセントのところ、約 199 パーセントを使用している状況である。救命救急センターの建て替え計画が進められていることや、将来的に求められる医療機能確保においても高度利用を図る必要があり、引き上げを行うこととした。なお、300 パーセントの適用については、所定の条件を満たしているため、適用を認めるものである。」との回答をさせていただきました。

二つ目に、「なぜ、第二種住居地域の容積率まで引き上げるのか。」については、「成田赤十字病院は第一種住居地域の区域だけでなく、第二種住居地域の区域も一体的な建築敷地としているため、第二種住居地域も容積率を引き上げた。」とのご回答をさせていただきました。

この他に周辺道路の拡幅を求めるご意見、ドクターヘリの騒音への対応を求めるご意見をいただきました。こうしたご意見は担当部署と共有するとともに、騒音に関しましては、病院側で周辺住民の方々との対話の機会を増やすなど、対応いただいているところであります。

以上で議案第 1 号及び第 2 号の説明を終わります。ありがとうございます。

**議長：** ただ今、事務局より説明のありました議案の内容につきまして、ご意見、ご質問等ございましたらお願いしたいと思いますが、その前に事務局から 1 点報告がございます。

**事務局：** 本日、渡邊委員は欠席であります。事前にメールでご質問いただいておりますので、その質問と回答の内容をご報告させていただきます。

「前回、第 1 回都市計画審議会に出席した中で、公聴会を 6 月下旬に開くということでしたが、公聴会での質疑内容をお聞かせください。」というご質問でございました。これに関しましては、先ほどのご説明と重複しますが、公聴会は 6 月 22 日に予定しておりましたが、申出がありませんでしたので中止し、また、縦覧は 2 度行いましたが意見はございませんでした。以上でございます。

**議長：** それではご意見ご質問等がございましたらお願いいたします。

細貝委員： 住民説明会について、ご説明いただきありがとうございます。参考資料 1 の 24 ページに記載のある住民説明会で出た質問の 2 について、第一種住居地域だけでなく、第二種住居地域まで容積率を引き上げたということですが、第一種住居地域だけ容積率を引き上げて救命棟の建築は可能なのでしょうか。

事務局： 日赤病院では第一種住居地域だけでなく第二種住居地域も含む区域を敷地設定しております。敷地面積の過半が第一種住居地域であるため、用途は第一種住居地域が適用され、用途上は建築可能です。しかしながら、容積率が問題となっておりますので、そこに対応するため、用途地域の変更と地区計画の決定を行ったものであります。

油田委員： 参考資料 1 の 16 ページについて、「歩道」と黄色で明示している箇所になたな歩道を整備していただけることは有り難いです。しかし、「歩道なし」と記載されている箇所は、朝 8 時頃に看護師の方が出勤のために歩いていたたり、日赤病院に院内保育園があるため自転車を押して子供を送る方がいる中、車の往来も激しくなっていて危険な状態です。橋の下に鉄道があるため、歩道整備は難しいと思いますが、要望や対策はあるのでしょうか。

事務局： 「歩道なし」と記載されている箇所は、以前から本市へ歩道整備要望をいただいている路線であります。橋梁部分であるため整備が難しいところでして、新たな歩道の整備がなかなか進められない状況です。こうした状況を踏まえて、病院側から、既存道路の歩道未整備区間を避けて、国道 464 号の歩道にアクセスできる歩道整備の提案をいただきましたことから、地区計画に定めたものであります。

議長： 参考資料 15 ページに記載のある青矢印の鉄道沿いの歩行者空間について、可能な限り早期に計画が具体化されることを要望したいと思います。併せて、油田委員からあった話について、引き続きご検討いただければと思います。

他にご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。無いようですので、お諮りいたします。議案第 1 号「成田都市計画用途地域の変更について」を案の通り決することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

**議長**：全員賛成でございます。よって、議案第 1 号は原案の通り可決されました。

続きまして、議案第 2 号「成田都市計画地区計画（成田赤十字病院地区）の決定について」を案の通り決することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

（挙手全員）

**議長**：全員賛成でございます。よって、議案第 2 号は原案の通り可決されました。

### 報告第 1 号、報告第 2 号、報告 3 号（一括報告）

**議長**： 続きまして、報告第 1 号「成田都市計画用途地域の変更の原案について（不動ヶ岡地区）」、報告第 2 号「成田都市計画高度地区の変更の提案について（不動ヶ岡地区）」、報告第 3 号「不動ヶ岡地区地区計画の原案について」につきましては、関連がございますので、一括報告といたします。事務局より説明をお願いいたします。

**事務局**： 報告第 1 号、第 2 号及び第 3 号について、概要をご説明いたします。不動ヶ岡地区では中心市街地に隣接し、国道 51 号の幹線道路沿道に位置するという地区のポテンシャルを生かした良好な市街地形成を図るため、組合施行による土地区画整理事業が進められているところでございます。

今回の報告につきましては、土地区画整理事業における土地利用計画に合わせて、用途地域及び高度地区の変更を行うとともに、地区の特性を生かした計画的な土地利用の誘導を図るため、地区計画を決定するものでございますので、報告第 1 号、報告第 2 号及び報告第 3 号につきまして、一括で説明をさせていただきます。

**事務局**： それでは、詳細について、ご説明させていただきます。資料は、参考資料 2「不動ヶ岡土地区画整理事業に係る都市計画の変更について」でありますので、お手元の資料またはスクリーンの見やすい方をご覧くださいければと思います。

不動ヶ岡土地区画整理事業につきましては、京成成田駅から約 600 メートルと中心市街地に隣接し、国道 51 号沿いに位置する立地を活かして、地区内の地権者の方々に組織された土地区画整理組合により、計画人口を 1400 人とする住居系、まちの賑わいを創出する商業系の土地利用を図る計画として、東西約 350 メートル、南北約 700 メートル、施行地区面積 23.59 ヘクタ



ールで、事業が進められております。本年 5 月から本格的な工事に着手しており、現在は地盤改良工事や造成工事などが進められております。

本市のまちづくりの方針でございます「都市計画マスタープラン」におきましては、「不動ヶ岡地区では、土地区画整理事業により計画的な市街地整備を進め、住居系の土地利用に加え、商業・業務系の土地利用も可能な用途地域への変更を検討する。」と示されております。さらに、この後、報告第 4 号でご説明いたします市のマスタープランの上位計画であり、千葉県が策定する「成田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」におきましても、「当該地区は土地区画整理事業により、良好な環境を有した住宅地及び一般商業地として配置し、整備を図る。」と記載されております。

4 ページは、土地利用計画の案となっております。現在、まちづくりの方針に基づき、土地区画整理事業を推進しているところであり、お示しのような土地利用計画を想定しております。国道 51 号沿いの沿道のピンク色の部分には、商業施設などの誘致を行い、後背地の黄色の部分には、低層住宅地や集合住宅地を設けることとしております。その他、緑色の部分は公園及び緑地、水色の部分は調整池となっております。

この土地利用計画を実現し、将来にわたり維持することを目的として、「成田市用途地域指定方針及び指定基準」に基づいて、用途地域及び高度地区の変更を行い、さらに地区の特性に合わせて、良好で快適な環境の形成および保全するために、地区計画を定めようとするものでございます。

それでは、報告第 1 号「成田都市計画用途地域の変更の原案について（不動ヶ岡地区）」について、ご説明させていただきます。用途地域とは、都市計画に定める地域地区の基礎的なものであり、地域にふさわしい建物の用途や形態を定め、適正な土地利用と望ましい市街地の形成を誘導するものでございます。制度といたしましては、住宅系の用途地域が 8 種類、商業系の用途地域が 2 種類、工業系の用途地域が 3 種類、合計 13 種類ございます。本市におきましては、11 種類の用途地域を定めております。

それでは、具体的な変更内容でございます。恐れ入りますが、お配りしております「報告第 1 号 成田都市計画 用途地域の変更 新旧対照図」と記載のある資料をご覧ください。1 ページ目は広域図となっており、2 ページ目の詳細図をご確認ください。

現在定めている用途地域は、右の図の通り、国道 51 号の沿道に準住居地域と準工業地域が指定されており、その他の大部分が第一種低層住居専用地域となっています。事業の進捗に合わせて、先ほど説明いたしました土地利用計画を実現するために、左の図のように、用途地域を指定するものでござ

います。

国道 51 号沿道のエリアにつきましては、中心拠点との連携を図りつつ、地域住民の日常の利便性の増進を目的に、近隣商業地域を定めることといたします。商業・業務系と後背地の低層住宅地との緩衝エリアとして、小規模店舗及び共同住宅などの立地を図るため、第一種住居地域を定めることといたします。

なお、隣接する富里市の区域、図面で言いますと、右上の方の色が塗られていないエリアにつきまして、第一種低層住居専用地域となっており、第一種住居地域へ変更をすると聞いており、富里市と足並みを揃えて今後手続きを進めていくことと考えております。

後背地の住居地域エリアにつきましては、現在と同様の住環境を確保するため、変更は行わず、第一種低層住居専用地域のままとしております。

今回の用途地域の変更では、併せて建蔽率及び容積率の変更も行います。参考資料 2 の 7 ページと合わせてご覧ください。建蔽率、容積率とは建物を建てる際、敷地面積に対してどのぐらいの大きさの建物が建てられるかを定めるものでございます。建蔽率とは、敷地面積に占める建築面積、真上から見たときの広さの割合のことをいいます。また、容積率とは敷地面積に対する建物の延床面積の割合のことをいいます。

当地区の近隣商業地域では、隣接する住居エリアとの環境の緩和や、ゆとりある敷地利用のため、建蔽率 80 パーセント、容積率 200 パーセントといたします。第一種住居地域では、利便施設の立地と住環境保全の両立のため、建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントといたします。第一種低層住居専用地域では、現在と同様に、建蔽率 60 パーセント、容積率 150 パーセントといたします。

続きまして、報告第 2 号「成田都市計画高度地区の変更の原案について（不動ヶ岡地区）」について、ご説明させていただきます。参考資料 2 の 8 ページと合わせまして、「報告第 2 号 成田都市計画 高度地区の変更 新旧対照図」と記載がある資料の 2 ページ目も一緒にご確認ください。

高度地区とは、日照、通風及び採光などの条件を保護して、景観やまち並みなどの市街地の環境を維持するため、建築物の高さの最高限度などを定める地区でございます。現在定める高度地区につきましては、右の図の通りとなっており、斜線で示している部分となります。用途地域の変更に合わせ、新たに第一種住居地域となる部分につきまして、隣接する低層住宅エリアへの日照や通風などへの配慮として、第二種高度地区を指定し、建築物の高さ

に制限をかけることといたします。

また、現在、国道 51 号沿道には第 1 種高度地区が指定されておりますが、商業・業務系に変更することから、これを廃止いたします。なお、第一種低層住居専用地域につきましては、用途地域の基準の中で、建築物の高さの最高限度が 10 メートルに指定されております。

続きまして、報告第 3 号「不動ヶ岡地区地区計画の原案について」についてご説明させていただきます。資料といたしまして、「報告第 3 号 成田都市計画地区計画の変更（案）」とあわせて、参考資料 2 の 9 ページ又はスクリーンをご確認いただければと思います。

成田赤十字病院の方でもご説明させていただきましたが、地区計画とは、地域を特性に応じて区分し、まちづくりのルールを定め、計画的に市街地環境を誘導する制度でございます。地区計画では、目標、方針及び整備計画で構成されており、当地区の目標といたしましては、中心拠点と連携した商業・業務機能等を備えた生活拠点の形成、駅に近接する利便性の高い快適な低層住宅と中層集合住宅等が調和する住宅市街地の形成を図るとしております。

地区計画の方針について、用途地域を基準とし、地区を土地利用方針ごとに 4 つに区分してございます。近隣商業地域につきましては、(1)商業・業務地区に、第一種住居地域につきましては、(2)沿道住宅地区と(3)集合住宅地区に、第一種低層住居専用地域につきましては、(4)一般住宅地区としております。それぞれの土地利用方針につきましては、記載の通りでございます。

次に、地区整備計画の内容についてですが、地区計画の方針に従って、建築物などに関連する制限等を定めるものでございます。

はじめに、建築物の用途の制限についてです。建築物の用途の制限とは、用途地域による建築物の用途制限のほかに、良好で快適な住居環境を形成するために、建築用途をさらに制限いたします。

(1)商業・業務地区は、地域住民の日常生活に密着した商業、業務、サービス施設等の立地を誘導するエリアとして、住宅を制限いたします。また、景観や生活拠点を形成するうえで、ふさわしくない施設についても制限いたします。

(2)沿道住宅地区につきましては、商業と住宅系の緩衝エリアとして、レジャー施設などを制限いたします。

(3)集合住宅地区につきましては、共同住宅の立地を誘導するエリアとして、戸建て住宅やレジャー施設、床面積の大きい店舗などを制限いたします。

(4)一般住宅地区につきましては、基本的には用途地域の制限の通りでござ

ざいますが、集客が見込まれるスーパー銭湯の立地を避けるため、公衆浴場を制限いたします。

次に敷地面積の最低限度についてです。敷地面積の最低限度は、ゆとりある住環境などを保護し、敷地の細分化を防止するため、建築物を建てる場合に最低限必要とされる敷地の面積を定めるものでございます。

例としてお示ししております通り、最低敷地面積が 150 平方メートルのエリアで、300 平方メートルの敷地を分割する場合、分割後の敷地が 150 平方メートル以上であれば建築物を建てられます。それ以下であると、建築物が建てられないというような状況になります。

(1)商業・業務地区につきましては、大規模街区であることから、最低限度を 500 平方メートルといたします。

(2)沿道住宅地区につきましては、一定規模の戸建住宅を誘導することから、最低限度を 200 平方メートルといたします。

(3)集合住宅地区につきましては、主に共同住宅を誘導することから、最低限度を 300 平方メートルといたします。

(4)一般住宅地区につきましては、成田市開発行為等の基準に関する条例に準じまして、最低限度を 150 平方メートルといたします。

続きまして、壁面の位置の制限でございます。当地区では、国道 51 号沿道の景観や日影防止、また、住宅エリアの建て詰まり防止などにより、建築物の壁面の位置に制限を設けます。

国道 51 号沿道につきましては、1 号壁面線として、道路境界及び隣地境界線が、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの後退距離を 2 メートルといたします。その他の後退距離につきましては 1 メートルといたします。

次に、かきまたはさくの構造の制限でございます。災害時にブロック塀が倒壊することを防止することや、緑豊かなまち並みの形成を図ることを目的として、道路側にかきまたはさくを設ける場合は、生垣や透視可能なフェンスなどとし、基礎の高さは地盤面から 60 センチメートル以下といたします。

その他、建築物等の形態の色彩その他の意匠につきましても、地区計画で制限しております。

最後になりますが、今後の流れでございます。本日の審議会が左側の赤枠で示されているところでございます。11 月 15 日に住民説明会、12 月に都市計画の案の縦覧を予定しております。その後、令和 8 年 4 月以降に本市の都市計画審議会に諮り、令和 8 年夏頃の都市計画決定告示を想定しております。

なお、土地区画整理事業のスケジュールといたしましては、令和 9 年度中に一次使用収益を開始し、令和 10 年度中の工事完了、その後、全域の使用収益開始を目標に事業を進めているところでございます。

以上、大変雑駁でございますが、報告 1 号、報告 2 号及び報告 3 号の説明とさせていただきます。

**議長：** ただいま説明のありました内容につきまして、ご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。

**細貝委員：** 不動ヶ岡土地区画整理事業の組合はどのような方で構成されているのでしょうか。地域住民や有識者が入っているのかお聞きしたいです。

**事務局：** 組合の構成員につきましては、基本的には土地の権利者全ての方が構成員となっています。また、組合には理事会がありまして、権利者のうち理事会の役員になっている方が、7 名ほどいらっしゃいます。

**細貝委員：** わかりました。ありがとうございます。組合創立から年月が経っていますが、当初のメンバーから現在まで入れ替わりはあったのでしょうか。

**事務局：** 当初発足からかなりの年月が経っており、組合設立から役員になられた方も、お亡くなりになられて、その相続人の方が今度は地権者となり、理事会に諮って、新たな役員に就任したりしています。また、事務局発足から改選により、新たな方が組合の理事長に就任されるなど、メンバーの入れ替えが行われ、現在に至ります。

**細貝委員：** ありがとうございます。大手のゼネコンが入ることに対して、地権者の同意が得られず、撤退したと議事録で見たことがあります。本当に大変なご苦勞があったものと思いますが、当初の計画から変更があった箇所があるかお伺いします。

**事務局：** 道路計画や区画割りの変更はございますけれども、国道 51 号側を商業的な土地利用とし、その背面にあたる日吉台側を住宅地とする土地利

用については変更ございません。なお、先ほど大手ゼネコンが入る云々のお話をいただきましたが、当初は清水建設様を代表企業とするゼネコンがついておりましたが、当時は反対される方も数名いらっしゃいまして、当時は事業協力という形で携わっていた段階であり、見通しが難しいということで、撤退されました。その後、戸田建設様が組合と業務代行契約を結んで、事業を進めている状況でございます。

中島委員： 参考資料 2 の 2 ページ目に計画人口 1400 人と記載がありますが、世帯数でいうと大体何世帯ぐらいを想定しているのでしょうか。

事務局： 世帯数として想定しているものではなく、ヘクタール当たりの人数から換算しており、1 ヘクタール当たり 60 人を基準に、面積が 23.6 ヘクタールであることから、計画人口を 1400 人としています。

中島委員： 参考資料 2 の 15 ページのスケジュールに記載のある「一次使用収益開始」とは、どのような意味でしょうか。

事務局： 23.6 ヘクタールのうち一部を供用開始、まち開きをするというようなイメージです。

中島委員： それは住居系のところが販売開始されるのでしょうか。

事務局： 国道 51 号側の商業・業務地区を先行して供用開始する予定であります。

事務局： 簡単に補足させていただきます。使用収益開始というのは土地区画整理事業の専門用語でございます。例えば、道路ができ、水道や下水道が接続可能となるなど、宅地として利用できる状態を使用収益開始といいます。

油田委員： 交通の関係でお伺いいたします。駅周辺地域であるため、時間帯により交通渋滞が結構ありますが、新たに信号機を設置するなど、交通対策は検討されているのでしょうか。

**事務局：** 国道 51 号と事業区域内の幹線道路の接続は、オートバックス前と、ホンダと幸楽苑の間の既存交差点 2 箇所接続する計画であります。交通対策に関して、千葉県警察本部の交通規制課とも協議しておりますが、大々的な道路改良を行う予定はありません。なお、国道 51 号との交差点から一番近い事業区域内の交差点には、ラウンドアバウトの設置を計画しております。

**油田委員：** ありがとうございます。国道 51 号の既存交差点間は狭いので、さらに信号を増やすのは、物理的に難しいと思いますが、ニュータウンへ向かう右折レーンが昼間からずっと渋滞しています。商業地区の商圈はどれぐらいと考えていらっしゃるのでしょうか。事業区域内の方々が主に利用されると思いますが、そのほかの地域からの利用は想定されているのでしょうか。

**事務局：** 商圈は半径 20 キロメートルで考えております。ここから 20 キロメートルだと、佐原あたり、上り方面では白井あたりとなります。

**油田委員：** ありがとうございます。思っていたより、商圈が広いなと思いました。渋滞の状況を見ながら、交通対策についてご検討していただければと思います。

**事務局：** 補足させていただきます。千葉県警察本部と協議した際、ラウンドアバウトで計画する交差点を仮に信号機交差点とした場合、そこが赤信号ですと、国道 51 号との距離が 100 メートルもないため、入れず詰まってしまうことが懸念されました。このため、国道 51 号から近い交差点は、ラウンドアバウトとし、車は流動する形式とした経緯がございます。ただし、実際の店舗の集客状況や、事業区域内の居住状況にも左右されますので、長い目で必要な対応を行っていくものと考えております。

**中島委員：** 電柱の地中化は想定しているのでしょうか。

**事務局：** 電柱の地中化はまだ具体的に計画しておりませんが、幹線道路には、電柱を配置せず、裏配線とする計画もあります。

鬼澤委員： 国道 51 号と事業地との高低差は、どのくらいになるのでしょうか。

事務局： 水田は、現状から 6、7 メートル程度上がるようなイメージです。

鬼澤委員： 国道 51 号よりも事業地が高くなるということでしょうか。

事務局： 事業地の造成高さにつきましては、国道 51 号の高さに合わせて整備する予定であります。国道 51 号自体、上り（千葉市）方面に高くなるよう傾斜しておりますので、事業地もその高さや傾斜を基準にした造成高さとする計画でございます。

議長： 他に質問やご意見はございますか。

議長： 無いようですので、事務局にはただいま出されました意見等を踏まえまして、今後の手続きを進めていただきますようお願いいたします。

#### 報告第 4 号、報告第 5 号（一括報告）

議長： 報告第 4 号「成田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に係る市町村原案について」、報告第 5 号「下総大栄都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に係る市町村原案について」につきましては、関連がございますので、一括報告といたします。事務局より説明をお願いいたします。

事務局： 報告第 4 号、第 5 号につきまして一括で説明させていただきます。関連資料につきましては、緑色のファイルに綴られております、報告第 4 号及び第 5 号となります。本件は千葉県が都市計画決定するものとして、現在、県の主導により進められております。はじめに、その概要についてスライドを用いて説明いたします。スライド資料は参考資料 3 としてお配りしておりますので、どちらが見やすい方をご覧ください。

はじめに、千葉県が進める都市計画の見直しについてご説明します。今回は「第 7 回定期見直し」にあたりまして、令和 3 年に都市計画基礎調査を実



施し、人口減少、自然災害の頻発化・激甚化や広域的な社会インフラの充実など、大きく変化している社会経済情勢に対応するため、「都市計画区域マスタープラン」をはじめとした都市計画の見直しを行っているところでございます。

全県的な見直しに当たりまして、見直しの基本的な考え方を示す「都市計画見直しの基本方針」が6年3月に策定・公表されております。本方針は黄色いファイルに作っております。上部に黄色い付箋をつけたものでご用意しておりますので必要に応じてご覧いただければと思います。この方針ではご覧のような5つの基本的な考え方が示されております。

次は都市計画見直しの内容についてです。都市計画見直しは、おおむね20年後を展望しつつ、10年後の将来予測を行ったうえで定めるとされています。このため、現在、令和7年となっている目標年次を10年後の令和17年といたします。

また、具体的には大きく3つございまして、1つ目は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、通称、「都市計画区域マスタープラン」の見直しでこの後ご説明させていただきます。2つ目は、都市計画区域や区域区分の見直しで、こちらは報告第7号が該当します。3つ目は都市再開発の方針の見直しになります。こちらは報告第6号になります。

ここで、都市計画のマスタープランについて、違いをご説明いたします。左の県が策定する都市計画区域マスタープランは、人口、人や物の動き、土地の利用の動向、公共施設の整備などについて、将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めるものでございます。

一方で市町村が策定する市町村のマスタープラン、成田市も都市計画マスタープランを持っておりますが、住民に最も近い立場にある市町村が創意工夫のもと、住民の意見を反映し、都市づくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべきまちの姿を定めることとなっております。両者は互いに補完し合って、まちづくりの方向性を示すというものになっております。

次に都市計画区域マスタープランの位置づけを確認していきます。大きくは、上段の赤枠の内容を県が定め、青枠の内容を市町村が定めるものとなります。「千葉県総合計画」を最上位計画に位置付けておりまして、「区域マスタープラン」は市町村マスタープランの上位計画に当たります。なお、今回

の見直しによりまして、「区域マスタープラン」は、「広域都市計画マスタープラン」として策定することとなり、また本年6月に公表された「成田空港エアポートシティ構想」を考慮するとされました。

次に「広域都市計画マスタープラン」策定の背景等についてご説明いたします。これまで本県の「都市計画区域マスタープラン」は概ね市町村単位毎に指定している都市計画区域ごとに策定しておりましたが、生活圏や経済活動の拡大など変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要であるため、市町村の枠を超えた広域都市圏を設定し、都市づくりの方向性や方針を示すいたしました。

広域都市圏は県の総合計画と同様に6圏域に区分されることとなりました。本市については、印旛広域都市圏に含まれております。

次に「広域都市計画マスタープラン」の構成について簡単にご説明いたします。「広域都市計画マスタープラン」は広域都市圏全体の都市づくりの目標を定める広域パートと、より地域に根ざした視点で、都市計画区域毎の都市づくりの目標を定める区域パートで構成されます。

具体的には右の模式図のように印旛広域都市圏の都市づくりの目標のもと、当該圏域に含まれる各都市計画区域の方針が位置付けられるということとなります。本市においては報告第4号及び第5号にて報告します成田都市計画区域と下総都市計画区域が対象となります。

なお、参考資料5として、お配りしておりますものが、広域パートとして県が作成した現段階の案となります。

次に印旛広域都市圏に関する具体的な方向性をご説明いたします。本圏域は、鉄道や幹線道路の整備を背景にした東京への通勤圏拡大を中心に、住宅地の開発が進んできた地域となっております。今後、成田空港の拡張事業や圏央道、北千葉道路といった広域的な交通網の整備による更なる利便性の向上が図られ、今後の千葉県を支える地域として期待されております。

このような現状や、見直しの基本方針を踏まえまして、黄色で示しておりますコンパクトで効率的な都市構造への転換を目指すに当たっては、鉄道各駅やバスターミナルへの都市機能集積していくこと、国県道や拠点間を結ぶ都市計画道路の整備を推進していくこと、紫色で示しております頻発化・激甚化する自然災害への対応にあたりましては、北千葉道路の整備の推進、圏央道など災害に強い道路ネットワークの整備を促進することなどを主な目

標としております。

この他、社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興としまして、空港を核とする国際的な産業拠点の形成やインターチェンジ周辺や幹線道路沿線等への新たな産業の集積の推進を目標としております。最後に緑色の自然的環境の保全と質を高める生活環境の整備としまして、グリーンインフラの取り組みを進めることなどが示されましてこれらを目標として改訂を進めております。

また、本圏域の特色としまして、世界をリードする空港都市圏の形成を掲げ、成田空港のエアポートシティ構想を踏まえ、国際的な防災拠点の確立など世界をリードする空港都市圏の形成も主な目標としております。

最後に、区域区分の方針について説明します。こちらは、成田都市計画区域のみに定められている 10 年後の規模を想定したものとなり、参考資料 5 の 17 ページ以降に記載されているものを抜粋したものです。

まず、左上の概ねの人口についてですが、令和 2 年及び令和 17 年の都市計画区域と市街化区域内の人口を右の表に示しております。これは、市街化区域の概ねの規模を設定するための指標となるものです。「千葉県総合計画」の将来推計人口を基本としまして、産業活動の将来の見通しなどから算定したものでありまして、都市計画区域内人口は減少する形になりますが、市街化区域内人口は増加するという結果が千葉県より示されており、都市の集約化を方針とするものと読み取ることができます。

次に左下の産業の規模についてですが、令和 2 年及び令和 17 年の産業の生産規模と就業構造を示しております。これらは経産省の統計データをもとに過年度の動向から、将来規模を算出したものであり、千葉県によりまして今回の特徴として、近年の大規模物流施設の立地動向を踏まえ、物流業の生産額を加えているということでございます。

なお、右側の表の市街化区域の概ねの規模に示す面積は、人工・産業規模から想定する面積となりますが、令和 17 年の規模としては現状と同等の面積が示されております。

この後は、成田都市計画区域及び下総都市計画区域の区域マスタープランに関して説明いたします。

参考資料 4 のスライド資料を用いて説明いたしますので、どちらか見やすい方をご覧ください。なお、本市が作成した現段階の案が報告 4 号及び 5 号

の資料になります。それとは別に新旧対照表を参考資料 6 として、お配りしております。これからのスライドで新旧対照表の主に変更のあったところを抜粋してご説明しますので、見やすい方をご覧になっていただければと思います。説明の流れとしまして、はじめに県が進める手続きの予定を把握していただいた後、変更箇所の抜粋版を説明いたします。

こちらがスケジュールになりますが、千葉県が進める見直しにつきましては、先に説明しました不動ヶ岡土地地区画整理事業に関する都市計画の変更など、現在予定している都市計画の見直しスケジュールは全てこのスケジュールが基本となります。本日の手続きはこのスケジュールの一番上にあたりまして、今後、都市計画法に基づく手続きを進めるために、まず本日の審議会への報告を行うものでございます。今後の予定としましては、11 月 1 日に説明会を予定しており、その後、11 月中に県都市計画課に案の申出を行いまして、縦覧や公聴会にて意見を伺いながら、令和 8 年夏頃の変更決定・告示を目指しております。

本市の都市計画区域の確認であります。これは成田都市計画区域と下総都市計画区域の位置関係を示しております。成田都市計画は、旧成田市の区域、栄町、富里市で構成されています。下総大栄都市計画区域は旧下総町、旧大栄町で構成されています。

続いて、各都市計画区域の特徴を記載しておりますが、大きな特徴は成田都市計画区域には、市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分がございます。一方で、下総大栄都市計画区域は、区域区分の無い非線引き区域となっております。

市町村原案としまして、本市が作成する部分を区域パートと説明しましたが、その区域パートの目次が右の部分になります。報告第 4 号の資料 3 ページと、報告第 5 号の 3 ページの目次部分を併せてご覧いただければと思います。

ここで、本マスタープランがどのように使われるものなのかをご説明いたします。こちらは、本市都市計画マスタープランの上位計画にあたりまして、都市計画の決定や変更を行う際には、この両計画への適合が求められることとなります。このため、原案作成に当たりましては、こうした各計画との整合性を確保する視点で、現在や将来における本市のまちづくりへの取り組みをできる限り反映させることを念頭に実施してまいりました。

これは先ほどご紹介した 4 つの基本理念となります。これを前提に県と調整しながら原案をまとめてまいりました。

これより、変更箇所を抜粋してご紹介いたします。新旧対照表と照合でき

るように、右上にページ数を記載しております。この表の左側が改訂案、右側が現行です。また、赤字が変更箇所となります。

まず、新旧対照表の 3 ページです。1 都市計画の目標 (1)本区域の基本理念 a. 国・県等の大規模プロジェクトを考慮しての報告となります。空港の周辺の地域づくりに関する実施プランに基づく施策を実現するため、「エアポートシティ構想」が策定されましたことから記載を追加しております。また、空港機能強化や道路ネットワークの進展とともに地域経済を牽引する産業振興と住環境の整備を図ることを明記しております。

続いて 4 ページです。b. 人口減少・高齢化の進展を考慮しての項目となります。こちらは基本理念の 1 つのコンパクトで効率的な都市構造への転換を踏まえ、コンパクトかつウォーカブルな都市づくりにより高齢者・障害者に安心して暮らせる環境整備、子育て世代を支援する環境整備の推進を図るといたしました。

続いて、新旧対照表の 4 ページ、5 ページになります。1 都市計画の目標 (2)地域毎の市街地像になります。こちらの変更点は、4 ページ①成田駅、京成成田駅周辺につきまして、本市のマスタープランの記載に合わせて、3 点の修正を行っております。また、JR 成田駅西口の再開発の予定や、ほこみち制度の活用を見据えた修正となっております。

それから、5 ページ②公津の杜駅周辺についても、同様に、駅前を中心とした賑わい創出とバリアフリー化によるまちの魅力向上を明記しております。

また、5 ページ③赤坂地区につきましては、赤坂地区複合施設整備について追記しており、既存施設の更新や多機能複合施設の整備による幅広い世代が交流し、活動する魅力あるまちの形成を進めてまいります。

続きまして、5 ページの東和田南部周辺地域につきまして、1 点の修正がございまして、委員の皆様にお配りしたスライド資料には、「複合的な」と記載しておりますが、「多様な産業機能を有する」という記載に修正をしております。本地域につきましては、土地区画整理事業により、既成市街地や成田空港との近接性を生かして、多様な産業機能を有する土地利用の誘導を目指すいたしました。この他は、これまでと同様の記載となっております。

続いて、9 ページの 2 主要な都市計画の決定の方針 (1)都市づくりの基本方針 ①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針についてです。こちらコンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを目指すこと、都市機能の集約、効率的な都市づくりを行うことについて新たに記載しております。

続いて、②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針です。こちらは圏央道、北千葉道路、東関東自動車道のインターチェンジ周辺などの高いポテンシャルを活用しまして、周辺環境との調和に配慮した多様な産業の受け皿作りの創出を図るとしております。

続いて、10 ページ④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針です。自然的環境の保全という観点から、グリーンインフラの活用に向け多面的な機能を有する樹林地などに記載を変更いたしました。また、質の高い生活環境の整備の観点では、都市計画マスタープランの記載を参考にウォーカブルな都市づくりを進めることで、多くの人で賑わうまちづくりを推進すると記載いたしました。

続いて 14 ページ、市街化調整区域の土地利用の方針です。こちらの項目につきましては、千葉県との調整によりまして、全県的に統一した記載にすることになりまして、インターチェンジ周辺幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図るといたしました。

続きまして、新旧対照表の 22 ページです。(5)自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針です。こちらは緑地の確保目標水準であり、おおむね 20 年後の令和 27 年の目標水準となります。市街化区域に対する割合は 11 パーセントの 319 ヘクタールとしております。都市計画区域に対する割合については、38 パーセントの 8,258 ヘクタールとなっております。下段の表は、都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準でありまして、こちらに変更がありましたが、都市計画区域内の人口が減少傾向となっておりますことから、人口 1 人当たりの目標種水準につきましては増加する結果となっております。

ここからは、下総大栄都市計画区域の概要になります。新旧対照表は 27 ページです。先ほどと同様、1 都市計画の目標 (1)本区域の基本理念から入ります。こちらは先ほどと同様に「エアポートシティ構想」に関する記載の追加を行ったものでございます。

次の新旧対照表 27、28 ページに該当する地域毎の市街地像の項目になります。このスライドは、各地域の市街地像の紹介としてまとめたものであり、特に変更点はございません。

続きまして、新旧対照表 28 ページになります。人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針であり、こちらも基本方針に即した成田都市計画と同様の修正となっております。

次に 29 ページになります。こちらは②社会インフラ等を活用した多様な

産業の受け皿創出による地域振興に関する方針です。インターチェンジに接続する国道 51 号や、成田小見川鹿島港線等の幹線道路沿道等の記載を追加しております。また、成田新産業パークや大栄工業団地の記載を追加しております。

続いて、29 ページ③自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針です。こちらは基本的には成田都市計画との記載に合わせるような形で、高齢者など暮らしの環境整備を図るとしています。下段については、下総大栄都市計画区域においても高まっている開発需要に対する土地利用の誘導方針について記載したものでございます。

続いて、新旧対照表の 30 ページの①主要用途の配置の方針です。この流通業務としての土地利用方針につきまして、空港機能強化や広域道路の整備の進展によるポテンシャルの高まりを生かした産業機能の誘導について記載を改めております。

こちらで最後になります、新旧対照表 32 ページ①交通施設の都市計画の決定の方針についてです。公共交通がコンパクト・プラス・ネットワーク実現において重要であることを鑑み、持続可能性を確保するための方針を明記いたしました。

以上、大変雑駁ではございますが、「広域都市計画マスタープラン」を構成する成田都市計画、下総大栄都市計画の整備、開発及び保全の方針の市町村原案について説明を終わります。

**議長：** ただ今、説明のありました内容について、ご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。

**細貝委員：** 新旧対照表の中でコンパクトという語句がよく出てきています。コンパクトの考え方ですが、住宅、水道、鉄道インフラを 1 ヶ所に集めて、その他の地域はあまりいじらないっていう考え方が基本かと思いますが、コンパクトの考え方について教えていただければと思います。

**事務局：** 基本的な都市機能を集約していくことで、利便性が向上し、そこに居住が誘導されていき、緩やかに集約していくことを都市の集約化といいます。このように集約化した拠点間を結ぶ公共交通で連携させていくことが、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりであり、成田市においても、立地適正化計画を策定し、こうしたまちづくりを進めているところであります。

飯嶋委員： 住民説明会や公聴会を計画されていると思いますが、市民の皆様へどのように周知しているのでしょうか。

事務局： 広域マスタープランに関しては、対象が広範囲になるため、広報なりたとホームページで案内をさせていただいております。

飯嶋委員： 市民の皆様が開催通知を気付かないことがあると思いますが、その点はどうお考えでしょうか。

事務局： 不動ヶ岡地区についても同じく住民説明会を開催しますが、区域が特定されている場合については、関係する地区の自治会に対して、チラシを配布するなど、関係する地域の方が、説明会があるということを知っていただくような努力はしているところでございます。

飯嶋委員： 市民の皆様が知らずに、決定した後を知ることがあると思うので、周知方法について検討していただければと思います。

議長： 関係する方々に周知され、できるだけ参加していただけるようにしていただければと思います。他にご意見がないようですので、事務局にはただいま出されましたご意見等を踏まえまして、今後の手続きを進めていただきますようお願いいたします。

## 報告第 6 号

議長： 報告第 6 号「成田都市計画都市再開発の方針の変更について」について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局： 私からは報告第 6 号について概要をご説明いたします。「都市再開発の方針」につきましては、先ほどの報告第 4 号及び第 5 号においてご説明いたしました、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と共に、本市都市計画の上位計画として、位置付けられており今後、都市計画の変更手続きにつきましても、同時に進めることから今回ご報告させていただくものでございます。



**事務局：** 私の方から詳細を説明させていただきます。資料について、「報告第 6 号 成田都市計画都市再開発の方針（案）」と「参考資料 8 新旧対照表」になっております。説明につきましては、「参考資料 7 成田都市計画都市再開発の方針の変更について」に沿って説明させていただきますので、スクリーンまたはお手元の資料をご覧くださいと思います。

はじめに、「都市再開発の方針」についてご説明いたします。「都市再開発の方針」の位置付けにつきましては、市街地における再開発の目的や、既成市街地の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けしたマスタープランであり、従来は報告第 4 号においてご説明いたしました「成田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の中に位置付けられておりましたが、平成 12 年の都市計画法の改正により、独立した都市計画として定めることとなっております。

決定権者につきましては、「整備、開発及び保全の方針」と同様に千葉県となります。

次に、県内の策定状況です。県内では、千葉市、船橋市を始め、10 都市計画区域で都市再開発の方針を定めており、現在、千葉市、佐倉市を除く 8 区域において、方針の変更作業が進められております。

本市といたしましては、計画的な再開発が必要な市街地である 1 号市街地として 1 地区、約 5 ヘクタールを方針で位置付けております。再開発促進地区及び誘導地区につきましては後ほど説明させていただきます。

次に、都市再開発の方針の変更の理由でございます。現行の方針は、平成 28 年 3 月に改定されておりますが、都市計画及び都市再開発を取り巻く環境が変化しており、上位計画や関連計画との整合を図りながらまちづくりを進める必要があることから、変更するものでございます。

なお、今回の変更につきましては、時点修正や文言の修正など、軽微な変更となっております。

本市において方針を位置づけている箇所は図面の赤色の部分となり、JR 成田駅参道口と京成成田参道口に挟まれた地区となっております。

次に再開発の方針附図でございます。青枠で示しております JR 成田駅及び京成成田駅に挟まれた中心市街地約 5 ヘクタールの区域を、計画的な再開発が必要な市街地である 1 号市街地として位置付けております。

1 号市街地のうち、既に市街地再開発事業として整備済みとなっております

すスカイタウン及び駅前広場約 1.4 ヘクタールの区域につきまして、特に緊急に整備をすることが必要で、当該地区を整備することが、広域的な波及効果を及ぼす地区である再開発促進地区 2 項地区として位置付けております。

また、ピンクの一点破線で示す京成成田駅参道口周辺の約 2.2 ヘクタールの区域につきましては、再開発の促進の必要性が高いものの、再開発促進地区 2 項地区とするまでの熟度に至っていない地区である誘導地区として位置付けております。

なお、今回の変更では、これらの区域や面積についての変更はございません。次からが具体的な変更内容となります。

主な変更内容について説明させていただきます。赤字が変更箇所となっております。新旧対照表では 3 ページ、4 ページとなっております。

1 都市再開発の方針、都市再開発の目標 (2)成田都市計画区域における都市再開発の目標について、成田空港の更なる機能強化や、「エアポートシティ構想」の策定などを加え、現状への修正を行っております。

次に 7 ページ、新旧対照表では 4 ページ、5 ページとなっております。

2 再開発が必要な市街地について、報告第 4 号においてご説明いたしました、整備、開発及び保全の方針と同様に、名称などを修正しております。

最後に新旧対照表は 6 ページ、7 ページです。表 1 1 号市街地の整備方針について、具体的な事業名を記載し、これまでと同様に、現状への修正を行っております。

今後のスケジュールにつきましては、先ほど報告第 4 号、第 5 号で説明させていただきました整備、開発及び保全の方針と同じ流れで進めてまいりたいと考えております。

以上、大変雑駁でございますが、報告第 6 号の説明とさせていただきます。

**議長：** ありがとうございます。ただいま説明のありました内容につきまして、ご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。

**議長：** 無いようですので事務局におかれましては円滑に今後の手続きを進めていただきますようお願いいたします。

## 報告第 7 号、報告第 8 号（一括報告）

**議長：** 報告第 7 号「成田都市計画区域区分の変更の市町村原案について（西三里塚地区）」、報告第 8 号「成田都市計画用途地域の変更の原案について（西三里塚地区）」につきまして、関連がございますので、一括報告いたします。事務局より説明をお願いいたします。

**事務局：** 報告第 7 号、第 8 号につきまして一括で説明させていただきます。資料は、報告第 7 号・8 号の A3 両面刷りの新旧対照表、こちらのスライドは参考資料 9 としてお配りしておりますので、どちらか見やすい方ご覧ください。本件は西三里塚地区における都市計画の変更となりまして、区域区分の変更と用途地域の変更を行うものでございます。

これまでの説明においてご承知の内容となりますが、成田都市計画においては市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分を定めております。市街化区域には既に市街地を形成している区域や、おおむね 10 年以内に計画的に市街地を図る区域が指定されることとなっており、現在の面積は、約 2057 ヘクタールとなっております。また、市街化区域におきましては、市街地の将来像に合った望ましい土地利用を誘導するため、用途地域を定めております。

区域区分及び用途地域の変更箇所は、ご覧の場所になります。三里塚みらい保育園の北に位置する約 0.46 ヘクタールの区域について、区域区分を変更し、市街化調整区域の一部を市街化区域に編入します。

区域区分の変更に至った経緯をご説明いたします。当該区域は、左の図のように、もともと、谷津地形であった富里市の区域が、本市に入り込んだ形状となっております。成田空港の開港後、空港代替地の整備として、右側の図の赤く着色した区域において、平成 14 年から 16 年にかけて、住宅地の開発事業が施行されました。開発事業区域に富里市の一部が含まれておりましたことから、平成 16 年 1 月 1 日付で、行政界の変更が行われ、右側の赤い色で囲んだ区域が成田市に編入することとなりました。

しかし、行政界変更後も富里市であった区域、つまり、この赤で囲んだ区域につきましては、市街化調整区域のままとなっております、宅地造成が行われたものの、土地利用に制限がかかる状況になっておりました。

今後の成田空港の更なる機能強化により、区域周辺の住宅地としての需要

が高まっていることを受けまして、この都市計画の見直しのタイミングに合わせまして、区域区分の変更を行い市街化区域に編入することといたしました。

こちらのスライドの左側が現在の区域区分、右側が変更後を表しております。青色の着色が部分市街化区域で、白抜きの場所が市街化調整区域です。スライドの右側の変更後の図面に示すように、区域区分の線をこのオレンジの線に変更いたしまして、元々白抜きのところであったところが青く塗られ、市街化区域に編入する形になります。

また、市街化区域に編入した区域には、周辺と同様に適正な土地利用と望ましい市街地の形成を誘導するため、用途地域を定めます。設定する用途地域は、周辺と同様に、第一種低層住居専用地域といたします。第一種低層住居専用地域の土地利用は、主に低層住宅となります。

また、用途地域を定める区域には、建蔽率と容積率も同時に定めます。建蔽率は 50 パーセント、容積率は 100 パーセントとなります。建蔽率、容積率の詳しい説明については今までの説明と重複しますので、割愛させていただきます。

最後にスケジュールについては、この西三里塚地区の都市計画変更につきましても、先ほどお示ししたものと同様のスケジュールで進めてまいります。

以上で報告第 7 号・8 号の説明を終わります。

**議長：** ただいま説明のありました内容につきまして、ご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。

**鬼澤委員：** 説明ありがとうございました。参考資料の 5 ページについてです。市街化区域に編入する区域について、道路で区切っており、市街化調整区域のままの部分が残されていますが、編入する区域の考え方について教えていただきたいです。

**事務局：** 区域区分は道路などの地形地物で区分することが基本となっており、本件は、道路の中心線で区分したものです。また、市街化調整区域として残す場所については、法面となっており、将来的にも都市的土地利用がなされないことが主な理由となります。

議長： 他にございますでしょうか。それでは、ご意見等ないようですので円滑に今後の手続きを進めていただきますようお願いいたします。

## 報告第 9 号

議長： 報告第 9 号「成田都市計画汚物処理場の再整備について」について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局： 報告第 9 号について概要を説明させていただきます。報告の対象は、吉倉地先において稼働する成田浄化センターであり、当該施設が位置する区域は、汚物処理場として、昭和 60 年に都市計画決定しております。この度、当該区域において新たな処理施設が整備され、本年 10 月より供用開始されましたことから、都市計画決定の変更を伴うものではございませんが、その内容についてご報告させていただきます。

事務局： 報告第 9 号「成田都市計画汚物処理場の再整備について」についてご説明をさせていただきます。はじめにお配りしてございます報告第 9 号の位置図をご覧くださいと思います。

汚物処理場、我々は施設名としては、成田浄化センターというふうに呼んでおりますけれども、この成田浄化センターにつきましては、市役所から 5 キロメートルほど東の吉倉地先にございまして、火葬場として都市計画決定されている八富成田斎場に隣接した場所にあります。

従前の成田浄化センターにつきましては、昭和 62 年の供用開始から 30 年以上が経過していたということで、施設の老朽化が進んでいる状況でございました。このようなことから、平成 30 年度から基本構想、基本計画、基本設計を行いまして、令和 4 年度末に建設工事及び 15 年間の運転維持管理を一括して発注する DBO 方式によりまして、カナデビア株式会社と契約を締結し、その後、約 2 年半の工事期間を経て、本年 9 月 30 日をもって竣工をし、そして 10 月 1 日から供用開始したところでございます。

なお、新たな浄化センターにつきましては、汚物処理場として区域決定をされている範囲の中で旧施設を稼働させながら、新しい施設を建設する方式をとってございましたために、都市計画決定された区域に変更はございません。

施設の名称について、成田浄化センターということで変わりありませんが、ネーミングライツを導入いたしまして、Kanadevia 成田浄化センターとして

利用されております。このため、参考資料としてお配りしております施設紹介のパンフレットには、Kanadevia 成田浄化センターの愛称が記載されているところがございます。

参考資料 10 の 2 ページ目の下段に記載のある、施設概要及び施設内平面図をご覧くださいと思います。新たな施設の構造といたしましては鉄筋コンクリート造、地下 1 階、地上 3 階建ての建物となっております。地下 1 階は各種水槽、ポンプ室、1 階は受入室、搬出室、水槽上部室、事務室、2 階は処理設備室、プロワ室、事務室、中央監視室、3 階は見学用の窓ガラスのあるホール、屋上となります。施設概要のうちの処理能力をご覧くださいと思います。

新たな施設の 1 日の処理能力につきましては 83 キロリットルになっておりまして、その内訳といたしましては、し尿が 7 キロリットルで浄化槽汚泥が 76 キロリットルとなっております。これは、令和元年度に行った基本計画策定時において、成田市のし尿及び浄化槽汚泥での将来予測による、1 日の最大処理量の最大値 83 キロリットルという結果に基づいて設定されたものとなっております。

新たな施設における処理工程や主要設備などにつきましては 3 ページ目あるいは 4 ページ目に掲載してございますので、後ほどご覧いただければと思います。

以上、報告第 9 号「成田都市計画汚物処理場の再整備について」についての説明とさせていただきます。

**議長：** ありがとうございます。ただいま説明のありました内容につきまして、ご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。

**議長：** 無いようですので私から確認ですけれども、旧施設は現在も使われているのでしょうか。

**事務局：** 旧施設につきましては、現施設が稼働しておりますので、使われておりません。正式には新施設が 10 月 1 日から供用開始予定であったため、7 月の下旬から徐々に古い施設から新しい施設に機能を移行してまいりました。

議長： 都市計画上は旧施設の位置指定が残るのでしょうか。

事務局： 旧施設を含む区域を対象に都市計画決定しており、当該区域に変更はありません。

議長： その他ご意見ご質問等ございますか。無いようですので、以上で報告第 9 号を終了いたします。

大変長い時間でしたけども、本日の会議は以上となります。

6 傍聴者

6 名

7 次回開催日時（予定）

令和 8 年 1 月下旬

令和 7 年 11 月 25 日

以上、協議の内容と相違ないことを認め署名する。

議事録署名人 中村 壽孝

議事録署名人 鬼澤 雅弘