

議案第 1 号

成田都市計画用途地域の変更について（付議）

令和 7 年 10 月 17 日

## 変更理由書

本地区は、成田国際空港の西側約 7 km に位置し、印旛地域における医療の中核を担い、総合的な機能を有する成田赤十字病院が立地する地区であります。地区周縁には、都市計画道路 3・3・3 号等の道路及び線路があり、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、「成田市都市計画マスター プラン」において、居住環境の保全とともに、医療・福祉施設等の立地を許容する住宅市街地の形成に努めるエリアに位置しております。

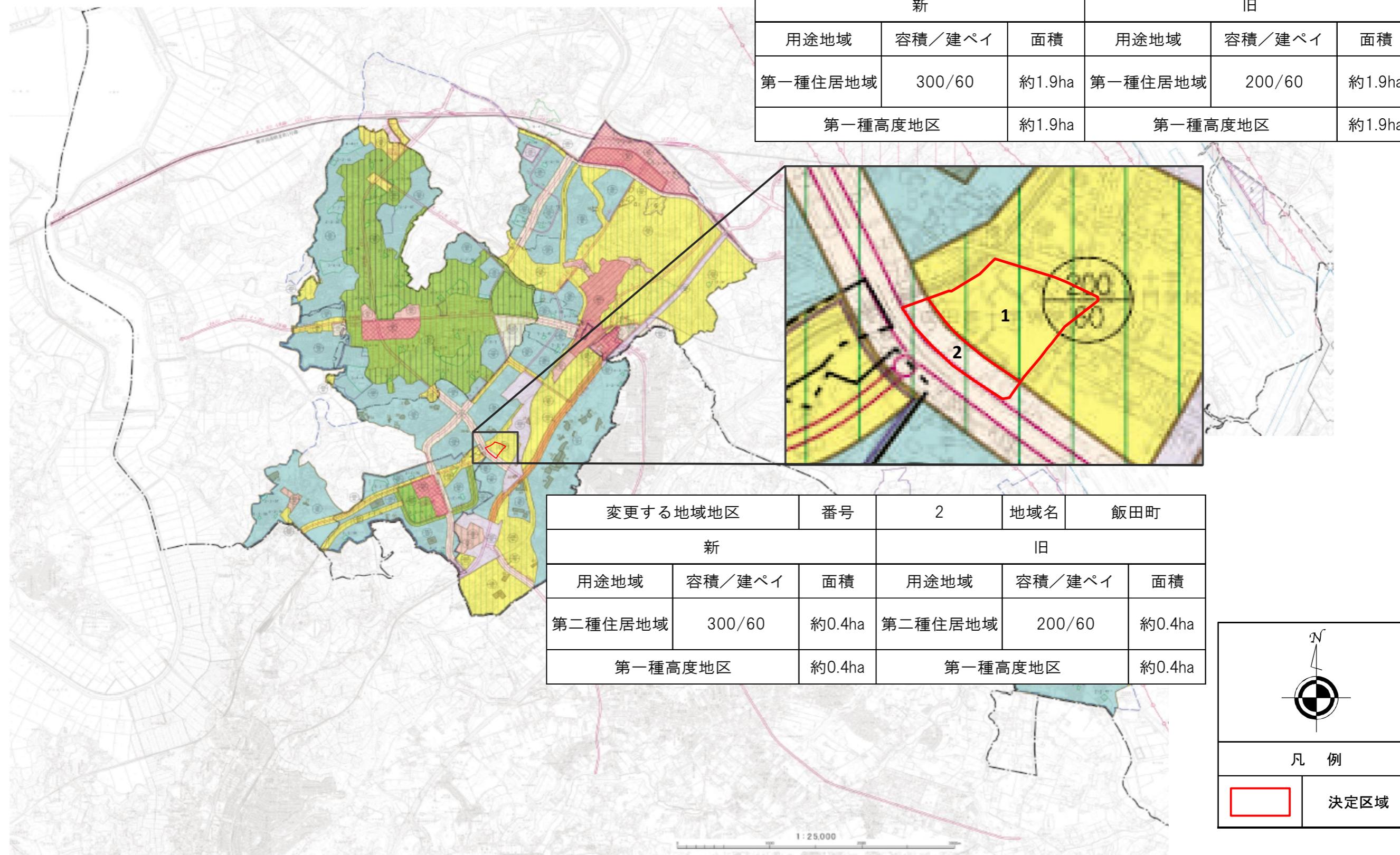
病院は、昭和 27 年以来、地域の基幹病院として地域に根差した医療を提供し、成田国際空港を有する立地状況から空港事故や感染症対応のほか、災害救護など多くの役割を担い、地域医療の需要増加に対応するため、施設の改築や病床数の増床など機能更新を図っております。

こうした中、喫緊の課題として、築 38 年を経過する救命救急センターの再整備計画が進められており、その他施設につきましても計画的な機能更新や規模拡大を行うことで、地域医療及び救急医療の中心的な役割を担う施設の充実を図るとしております。

このようなことから、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上で、用途地域に定める建築物の容積率の最高限度を変更するものです。

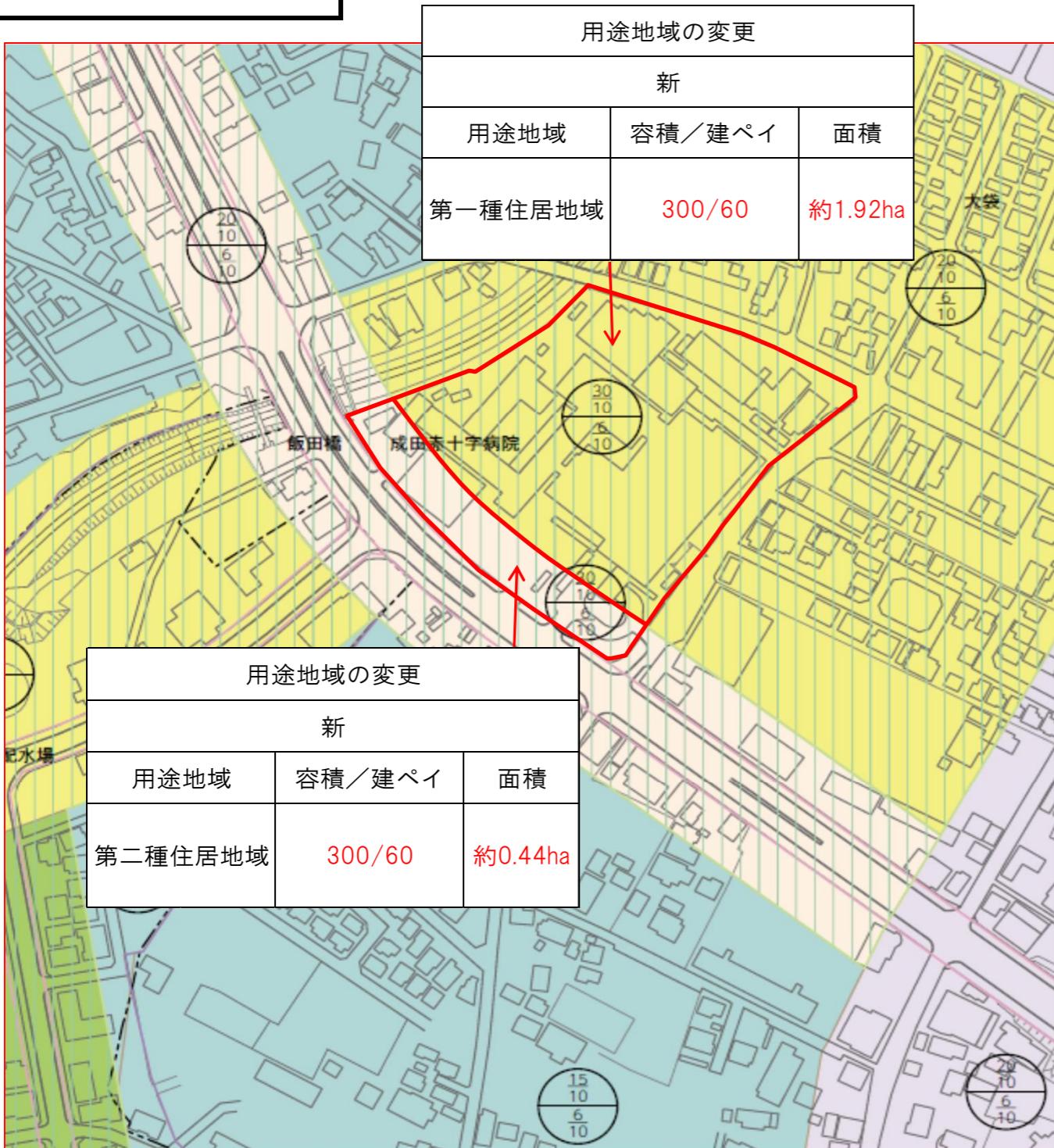
# 成田都市計画 用途地域の変更（成田市決定）

## 新旧対照図

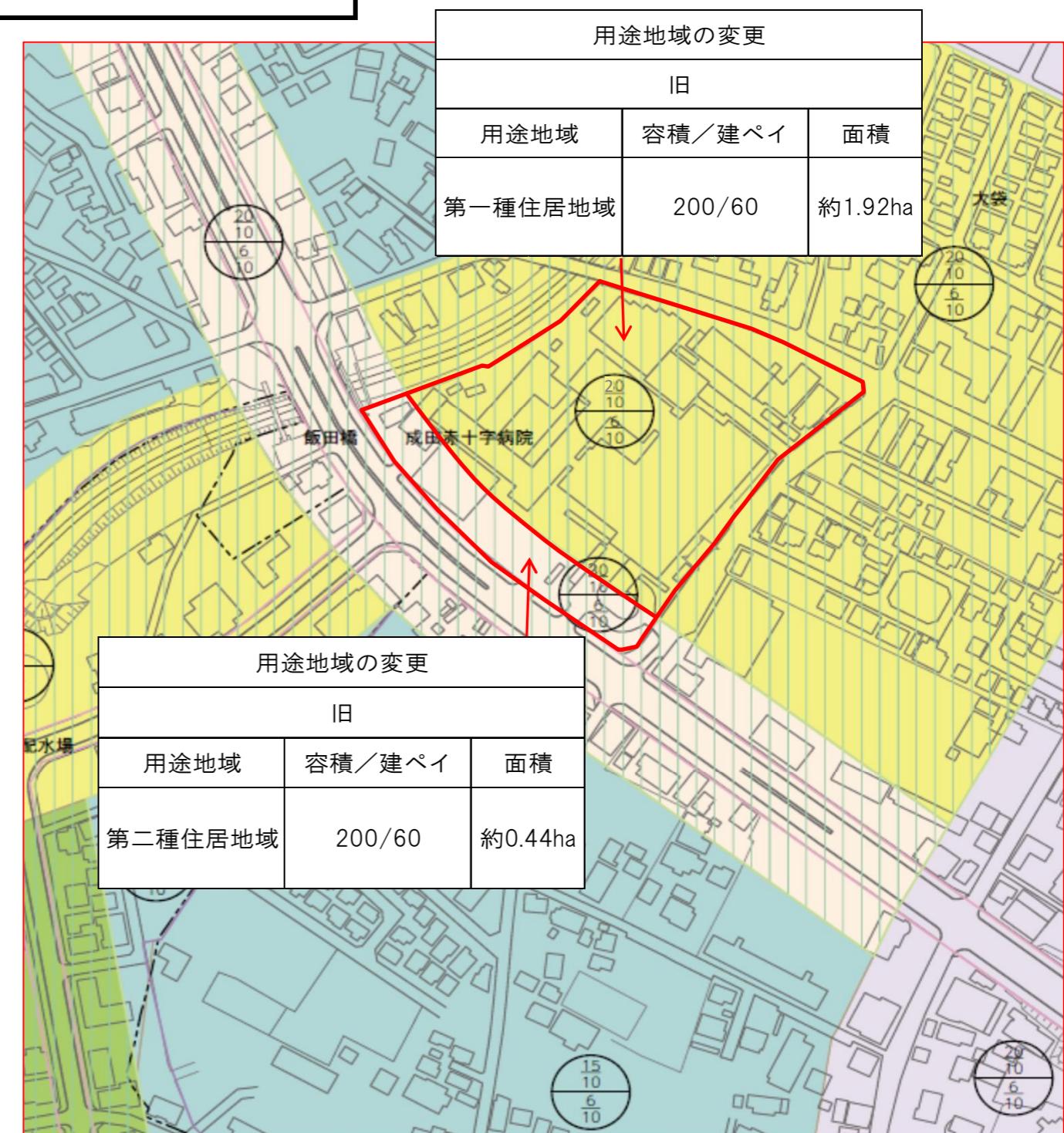


# 成田都市計画 用途地域の変更 新旧対照図

新旧対照図(新)



新旧対照図(旧)



凡 例	
	変更区域

凡 例	
	変更区域

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（付議）

令和 7 年 10 月 17 日

## 都市計画の案の理由書

本地区は、成田国際空港の西側約7kmに位置し、印旛地域における医療の中核を担い、総合的な機能を有する成田赤十字病院が立地する地区であります。地区周縁には、都市計画道路3・3・3号等の道路及び線路があり、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、「成田市都市計画マスタープラン」において、居住環境の保全とともに、医療・福祉施設等の立地を許容する住宅市街地の形成に努めるエリアに位置しております。

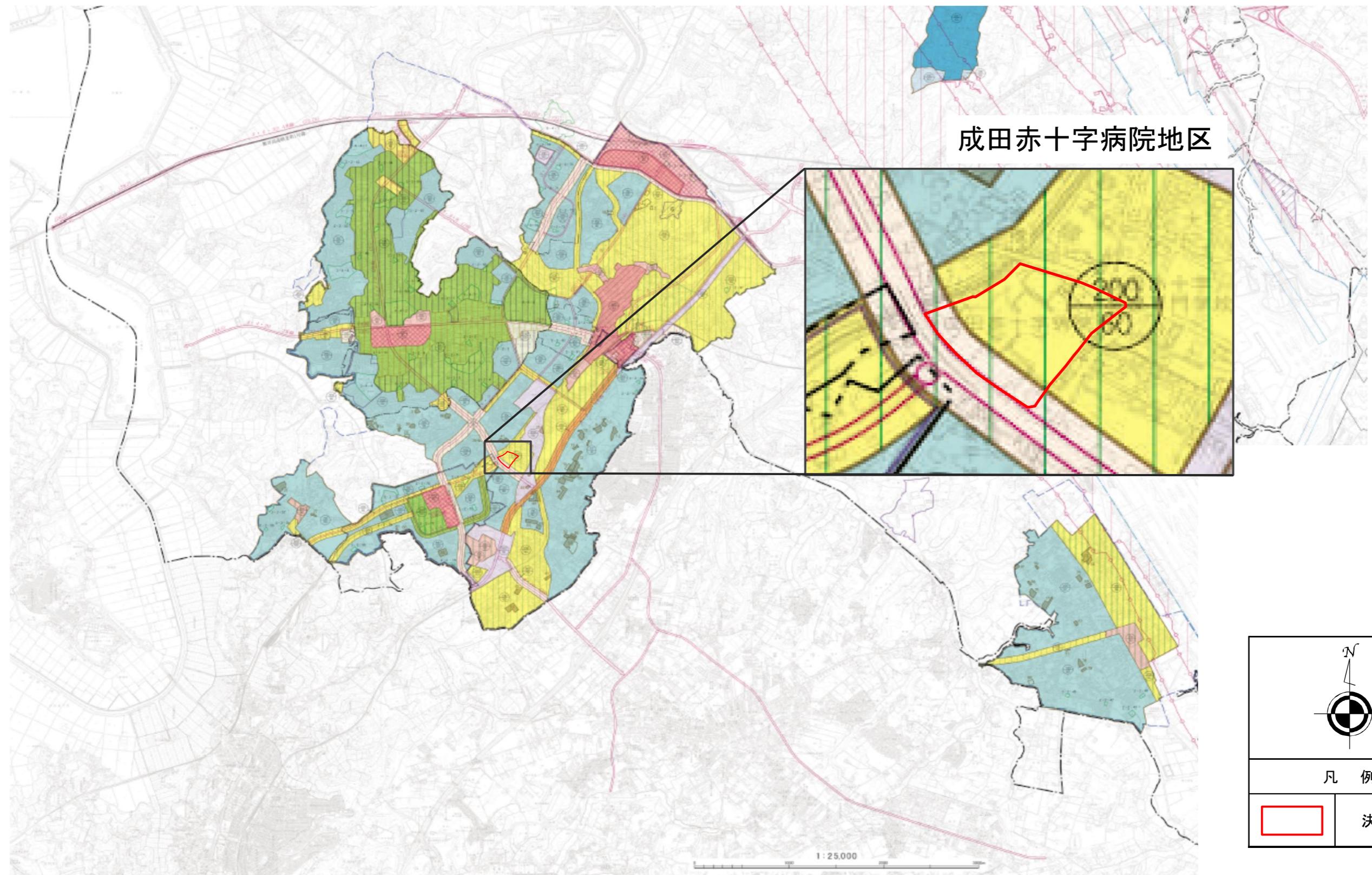
病院は、昭和27年以来、地域の基幹病院として地域に根差した医療を提供し、成田国際空港を有する立地状況から空港事故や感染症対応のほか、国内外の災害救護など多くの役割を担い、地域医療の需要増加にも対応するため、施設の改築や病床数の増床など機能更新を図っております。

こうした中、喫緊の課題として、築38年を経過する救命救急センターの再整備計画が進められており、その他施設につきましても計画的な機能更新や規模拡大を行うことで、地域医療及び救急医療の中心的な役割を担う施設の充実を図るとしております。

このようなことから、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上で、用途地域に定める建築物の容積率の最高限度を変更する必要があり、地区計画を併せて定めることで、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ものであります。

# 成田都市計画 地区計画の決定（成田市決定）

## 位置図



## 成田都市計画地区計画の決定（成田市決定）

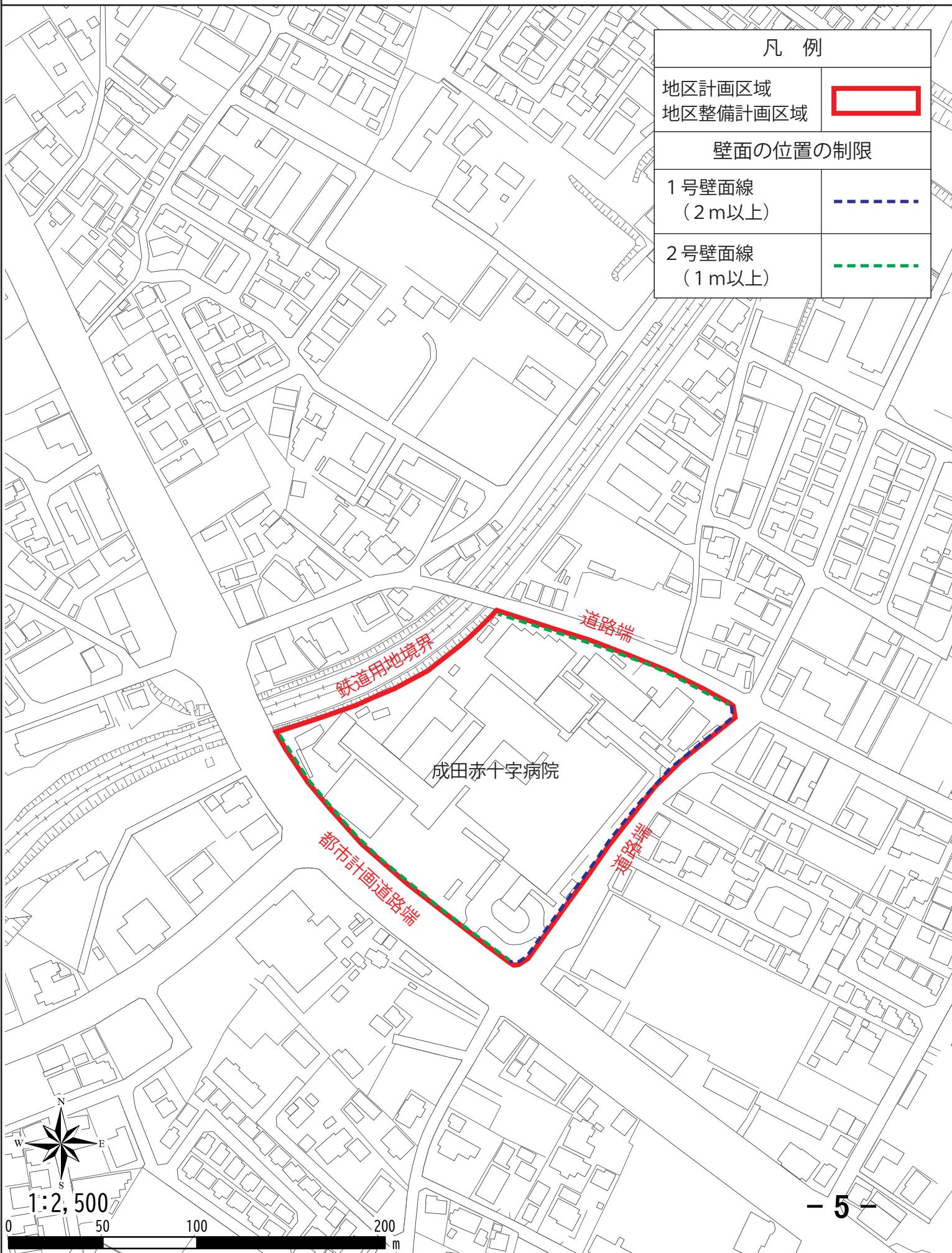
成田都市計画成田赤十字病院地区地区計画を次のように決定する。

名 称	成田赤十字病院地区地区計画	
位 置	成田市飯田町字内野及び南向野の各一部の区域	
面 積	約 2.4 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、成田国際空港の西側約 7 km に位置し、印旛地域における医療の中核を担い、総合的な機能を有する成田赤十字病院が立地する地区である。地区周縁には、都市計画道路 3・3・3 号等の道路及び線路があり、その周辺においては住宅や店舗を中心とした土地利用が図られている。</p> <p>また、成田赤十字病院は、救命救急センターや災害拠点病院など多くの指定を受けるとともに、成田国際空港近隣の病院として、空港事故対応や感染症対応の他、国内外の災害救護への体制を構築しており、「成田市総合計画 NARIA みらいプラン」の重点目標である『健やかに安心して暮らせるまちづくり』の実現においても中心的な役割を担うものである。</p> <p>このことから、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標とする。</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	土地の高度利用により、地域医療及び救急医療の中心的な役割を担う地区の形成を図る。 道路沿いにおいて、空地の確保し安全な歩行者空間を確保する。 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。
	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、土地の高度利用を図り、良好な居住環境を確保するため、建築物等に関する制限を定める。

	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、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についてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 工場（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 6 で定めるものを除く。）</li> <li>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設</li> <li>(3) ホテル又は旅館</li> <li>(4) 自動車教習所</li> <li>(5) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 7 で定める規模の畜舎</li> </ul>
地区整備計画 建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>道路境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ 2 m を超える門若しくは扉（以下「外壁等」という。）の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1 号壁面においては、道路境界線から 2 m 以上</li> <li>(2) 2 号壁面においては、道路境界線から 1 m 以上</li> </ul> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①地盤面下の建築物</li> <li>②上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬に用に供する建築物</li> <li>③建築物の管理上必要最小限の付帯施設</li> <li>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</li> </ul>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>壁面の位置の制限のうち 1 号壁面として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域において、かき又はさくを設置してはならない。</p> <p>ただし、植栽や歩行者の安全性を確保するための工作物等で歩行者の通行を妨げないものについては、この限りではない。</p>
		「区域、地区整備計画区域の配置並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：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。

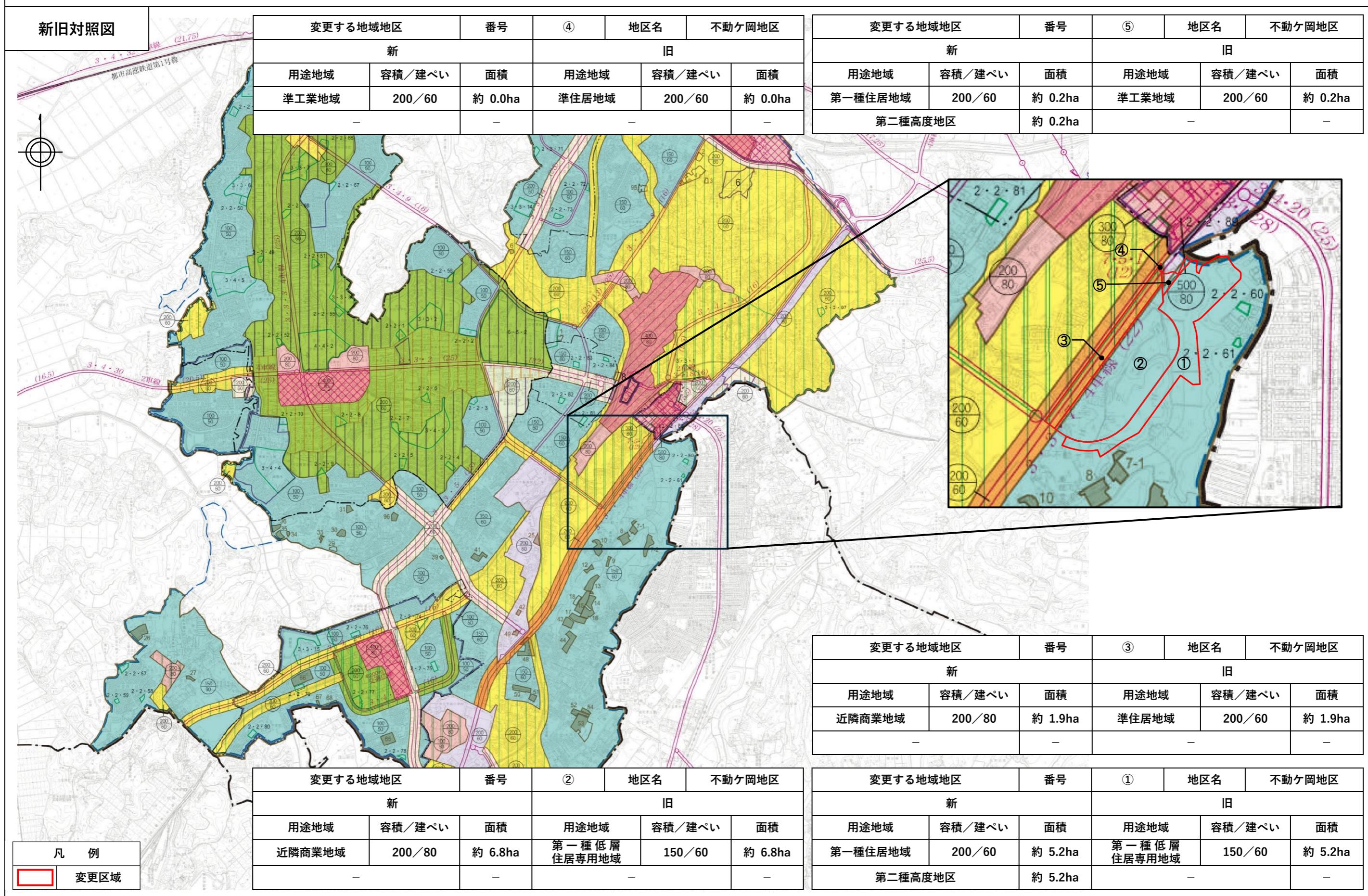
# 成田都市計画 成田赤十字病院地区地区計画 計画図



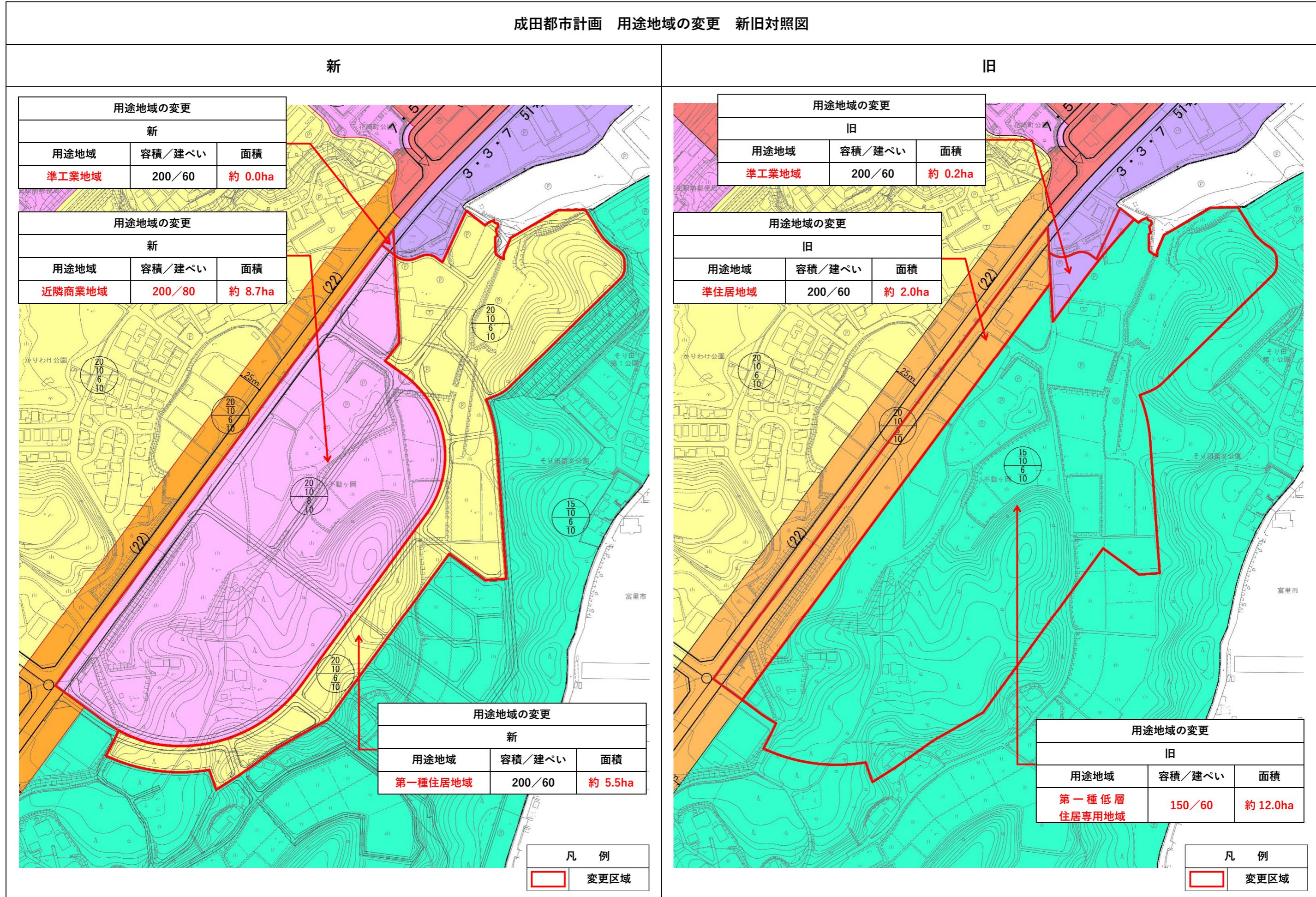
# 成田都市計画 成田赤十字病院地区地区計画 方針付図（土地利用）



## 成田都市計画 用途地域の変更 新旧対照図

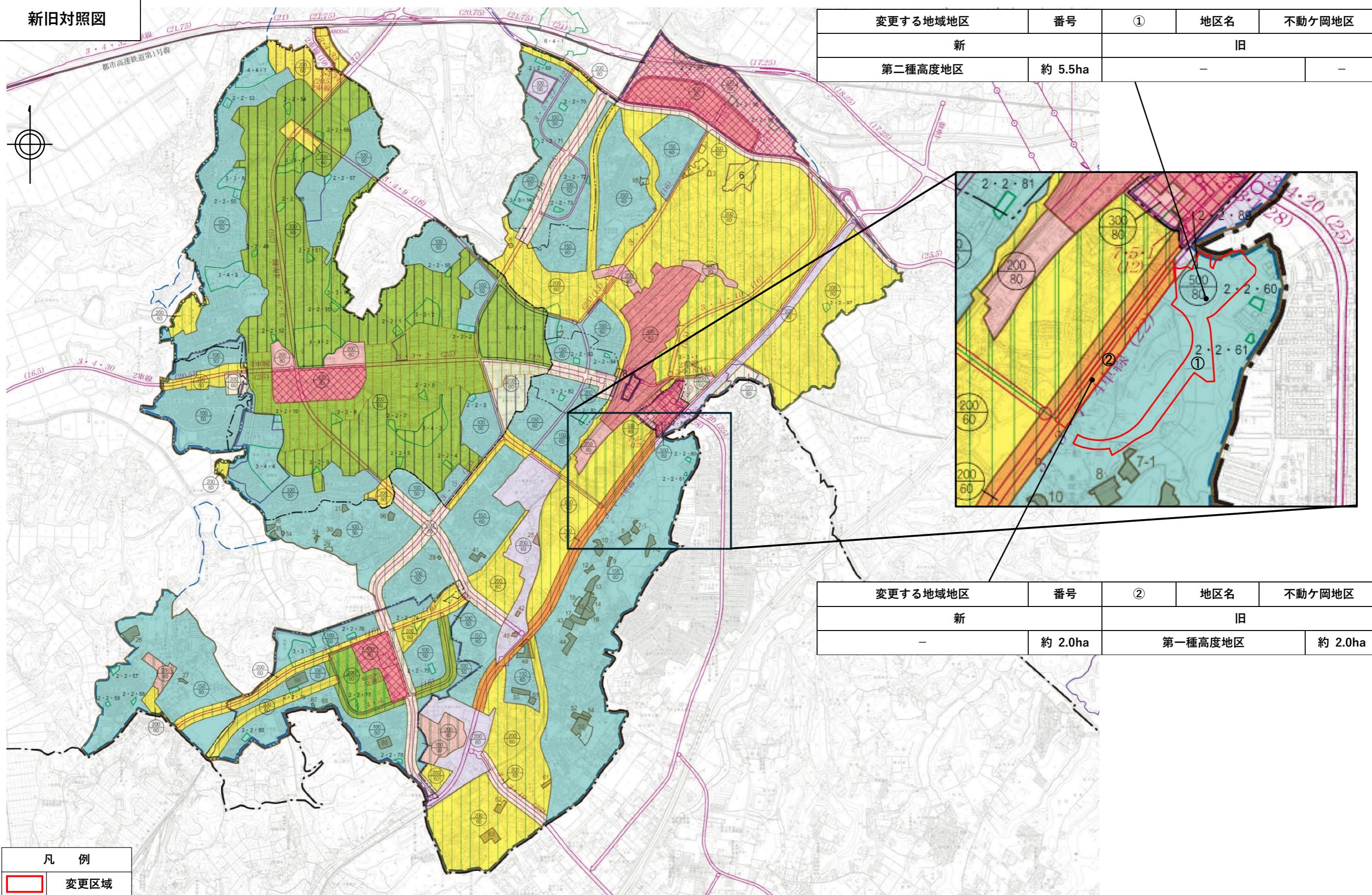


成田都市計画 用途地域の変更 新旧対照図

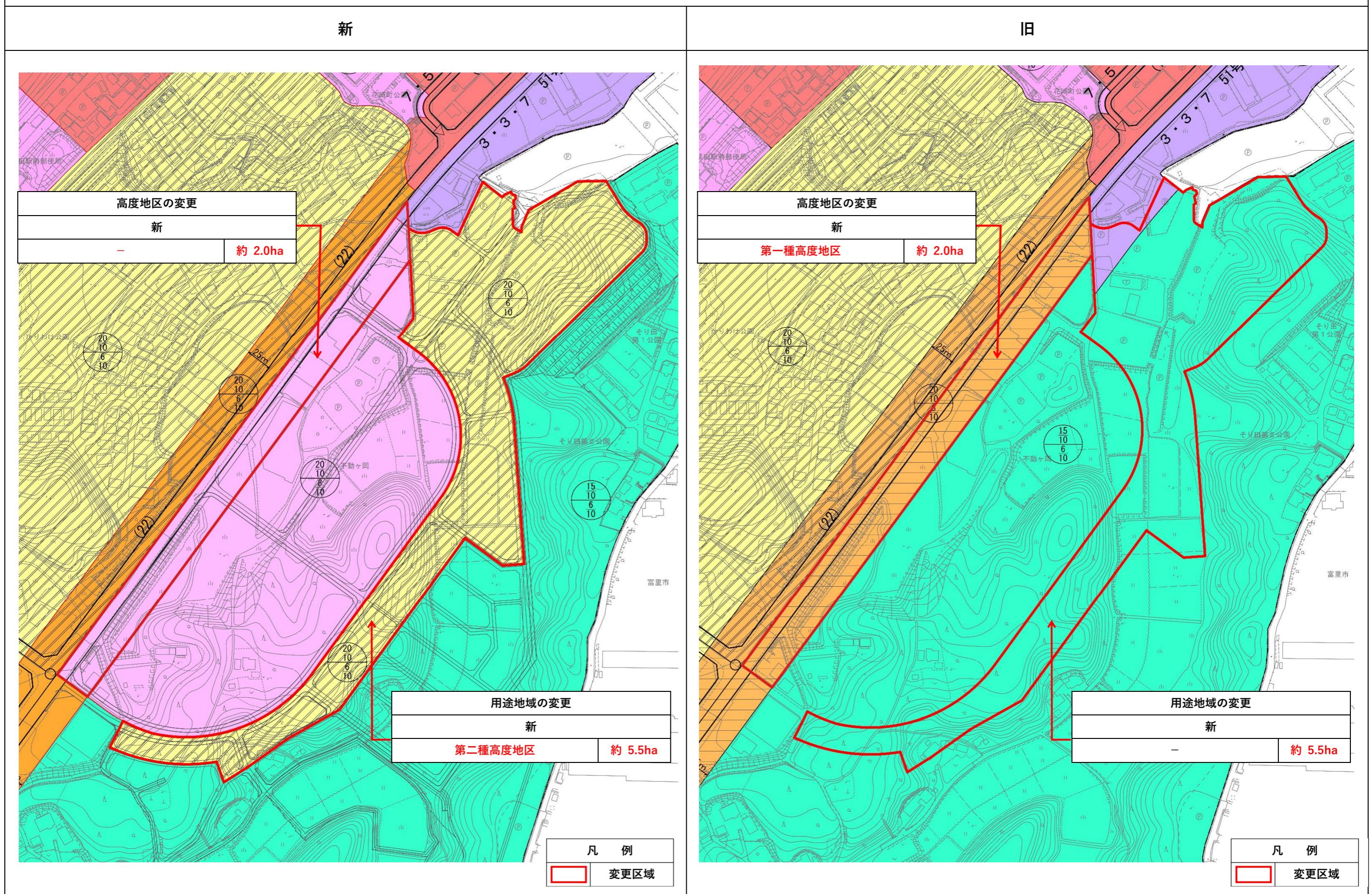


## 成田都市計画 高度地区の変更 新旧対照図

新旧対照図



成田都市計画 高度地区の変更 新旧対照図



## 成田都市計画地区計画の変更（案）（成田市決定）

都市計画不動ヶ岡地区地区計画を次のように決定する。 原案のため、内容が変更となる場合があります

名 称	不動ヶ岡地区地区計画
位 置	成田市不動ヶ岡字太田、字ソリ田、字論田、字苅分及び字中弘並びに字向山の各一部の区域
面 積	約 23.9 ha
地 区 計 画 の 目 標	本地区は、京成本線京成成田駅に近接する広域幹線道路である国道51号の沿道市街地であり、土地区画整理事業の事業効果の維持と増進を図るとともに、土地の合理的かつ健全な土地利用による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ことを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標を達成するため、地区内を次の4地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の方針を定める。</p> <p>①商業・業務地区 中心拠点との連携を図りつつ、地域住民の日常生活に密着した商業・業務・サービス施設などの立地誘導を図るとともに、広域幹線道路の沿道にふさわしい沿道市街地の形成を図る。</p> <p>②沿道住宅地区 周辺の居住環境を保護しつつ、地区内幹線道路沿道の立地特性を活かし、近隣住民の利便性を高める生活利便施設等の計画的な誘導を図るとともに、良好な沿道住宅市街地を形成する。</p> <p>③集合住宅地区 京成成田駅に近接する利便性を活かした緑豊かな良好な居住環境を備えた中層集合住宅地等の形成を図る。</p> <p>④一般住宅地区 戸建住宅を主体とした緑豊かな良好な低層住宅市街地の形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備された道路や公園等の基盤施設は、その機能の維持・保全を図る。
建築物等の整備の方針	広域幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務機能等の誘導を図るとともに、低中層住宅が調和する緑豊かな住宅市街地の形成、良好な居住環境の維持・向上を図るために、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定める。

地区区分	地区の面積	名 称	商業・業務地区	沿道住宅地区	集合住宅地区	一般住宅地区
		約 8.7 ha	約 3.7 ha	約 1.8 ha	約 9.7 ha	
		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。				
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③共同住宅、寄宿舎又は下宿 ④学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) ⑤ゴルフ練習場又はバッティング練習場 ⑥マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売、場外車券売場その他これらに類するもの ⑦畜舎(ペットショップ、動物病院又はペットホテルその他これらに類するものを除く。) ⑧自動車教習所 ⑨倉庫業を営む倉庫 ⑩貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)の第2条に規定する事業を営むもの ⑪建築基準法別表第2(と)項第3号に規定する工場(自動車修理工場を除く。) ⑫風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号、第6号に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	①公衆浴場 ②ホテル又は旅館 ③ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 ④畜舎(ペットショップ、動物病院又はペットホテルその他これらに類するものを除く。) ⑤自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	①住宅 ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ③公衆浴場 ④ホテル又は旅館 ⑤ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 ⑥店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500m <sup>2</sup> を超えるもの ⑦事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500m <sup>2</sup> を超えるもの ⑧畜舎(ペットショップ、動物病院又はペットホテルその他これらに類するものを除く。)	①公衆浴場

	地区の区分	名 称	商業・業務地区	沿道住宅地区	集合住宅地区	一般住宅地区																								
			500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>																								
地 区 整 備 計 画	建築物の敷地面積の最低限度	<p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>①土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一敷地として使用するもの。</p> <p>②市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの。</p>																												
		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>①1号壁面線の道路境界線までの水平距離は、2.0m以上とする。</p> <p>②その他の道路（歩行者専用道路含む。）及び公園・緑地境界線までの水平距離は、1.0m以上とする。</p> <p>③敷地境界線までの水平距離は、1.0m以上とする。</p>																												
	建築物等に関する事項	<p>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> <table border="1"> <tr> <td>①地区計画の決定告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物（増築、改築又は移転をする場合を除く。）</td><td>①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分</td><td>①建築物の管理上必要最小限の付帯施設</td><td>①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分</td><td>①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分</td><td>①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分</td></tr> <tr> <td>②建築物の管理上必要最小限の付帯施設</td><td>②物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6m<sup>2</sup>以下のもの</td><td>②建築設備</td><td>②物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6m<sup>2</sup>以下のもの</td><td>②車庫で高さ3.0m以下のもの</td><td>②車庫で高さ3.0m以下のもの</td></tr> <tr> <td>③建築設備</td><td>③出窓、建築設備</td><td>③市長が公益上必要と認めた建築物でやむをえないと認めたもの</td><td>③出窓、建築設備</td><td>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</td><td>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</td></tr> <tr> <td>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</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>						①地区計画の決定告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物（増築、改築又は移転をする場合を除く。）	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分	①建築物の管理上必要最小限の付帯施設	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分	②建築物の管理上必要最小限の付帯施設	②物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6m <sup>2</sup> 以下のもの	②建築設備	②物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6m <sup>2</sup> 以下のもの	②車庫で高さ3.0m以下のもの	②車庫で高さ3.0m以下のもの	③建築設備	③出窓、建築設備	③市長が公益上必要と認めた建築物でやむをえないと認めたもの	③出窓、建築設備	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	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	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				
①地区計画の決定告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物（増築、改築又は移転をする場合を除く。）	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分	①建築物の管理上必要最小限の付帯施設	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分	①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分																									
②建築物の管理上必要最小限の付帯施設	②物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6m <sup>2</sup> 以下のもの	②建築設備	②物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6m <sup>2</sup> 以下のもの	②車庫で高さ3.0m以下のもの	②車庫で高さ3.0m以下のもの																									
③建築設備	③出窓、建築設備	③市長が公益上必要と認めた建築物でやむをえないと認めたもの	③出窓、建築設備	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	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																									
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																														
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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は、周辺の景観との調和に配慮したデザインと色彩とする。</p> <p>また、屋外広告物その他これらに類するものは、自己の用に供するもので、かつ、景観との調和及び安全に配慮したものとする。</p>																												
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路（歩行者専用道路含む。）に面する部分は、生垣又は透視可能なフェンス、その他これらに類する開放性のあるもので、美観を損ねるおそれのないものとする。基礎の高さは地盤面から高さが60cm以下とする。ただし、門柱及び危険施設等の管理上やむを得ない場合は、この限りでない。</p>																												

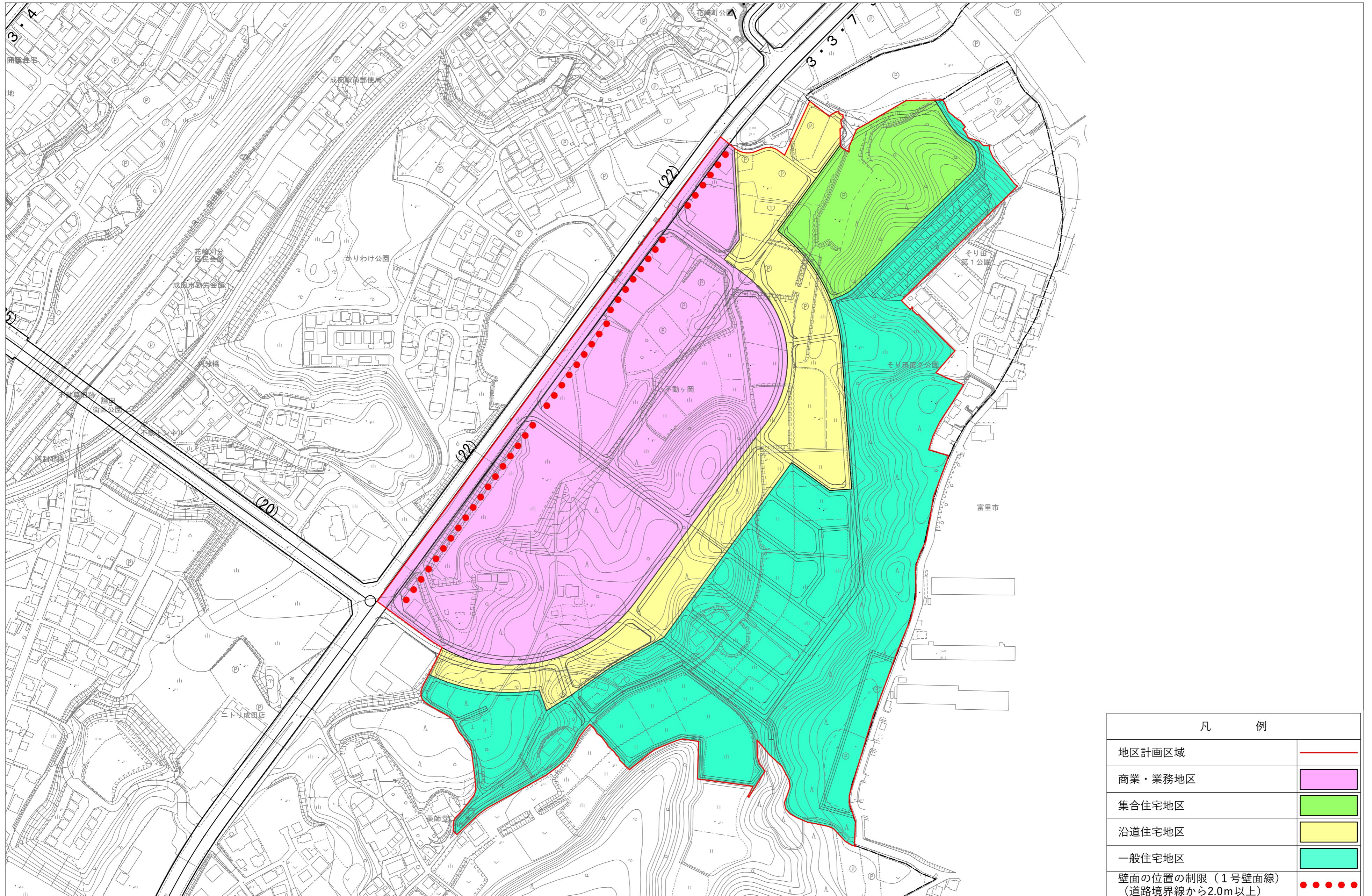
「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

#### 理 由

土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図りつつ、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及び適正かつ計画的な土地利用を誘導する。

## 成田都市計画地区計画の変更（不動ヶ岡地区） 計画図

原案のため、内容が変更となる場合があります



(案)

## 成田都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

千 葉 県

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

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

## 目 次

1 都市計画の目標.....	1
(1) 本区域の基本理念.....	1
(2) 地域毎の市街地像.....	4
2 主要な都市計画の決定の方針.....	6
(1) 都市づくりの基本方針 .....	6
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.....	6
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.....	6
③ 激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針 .....	6
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 .....	7
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	7
① 主要用途の配置の方針 .....	7
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 .....	9
③ 市街地の土地利用の方針 .....	9
④ 市街化調整区域の土地利用の方針 .....	10
(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	11
① 交通施設の都市計画の決定の方針 .....	11
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針 .....	14
③ 他の都市施設の都市計画の決定の方針 .....	16
(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	18
① 主要な市街地開発事業の決定の方針 .....	18
② 市街地整備の目標 .....	18
(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.....	20
① 基本方針 .....	20
② 主要な緑地の配置の方針 .....	21
③ 実現のための具体的な都市計画制度の方針 .....	23
④ 主要な緑地の確保目標 .....	23

## 1 都市計画の目標

### (1) 本区域の基本理念

本区域は、成田市、栄町及び富里市の3市町から構成されている。

#### [成田市（旧成田市の区域）]

成田市は、千葉県の北部中央の北総台地に位置し、東は多古町、西は栄町・印西市、南は酒々井町・芝山町・富里市、北は利根川を境に茨城県に接している。

地形は、区域を南北に流れる根木名川沿い及び印旛沼に面する低湿地と、海拔10～40mの丘陵性北総台地とに区分され、起伏に富んでいる。

天慶年間、常總の地を搖るがした平将門の乱がきっかけとなり、寛朝大僧正によって成田山明王院神護新勝寺が創建され、全国に知られることになった。

中世には、下総千葉氏及び系累の支配下に入り徳川政権下では佐倉藩、田安家、幕府領、旗本領などが入りくんだ中にあった。

明治4年の廃藩置県後、数度にわたる所管の変遷があったが、昭和には印旛郡に属していた。

昭和29年、新町村合併促進法によって、成田町・公津村・八生村・中郷村・久庄村・豊住村・遠山村の1町6カ村が合併して、成田市として市制を施行し本区域が形成された。

また、平成18年3月には市町村合併特例法により、大栄町・下総町を編入し、市域が拡大した。

#### [栄町]

栄町は、千葉県の北部中央に位置し、東は成田市（旧成田市の区域）、西及び南は印西市、北は利根川を境に茨城県に接している。

地形は、東部では山林・畑の多い丘陵性北総台地を形成するが、西・北部や南部は利根川及び印旛沼沿いの平坦な水田地帯であり、中央部の低い丘陵地を中心に市街地が形成されている。

本町の起源は古く、縄文時代の集落跡が検出されており、丘陵地には貝塚が存在し、多くの石器や土器が出土している。この他にも国指定史跡の岩屋古墳や県立房総のむら等に点在する115基の古墳群がある。また龍角寺には本県で最も古い仏像である銅造薬師如来坐像も国指定重要文化財として残されている。

中世には香取郡下埴生の荘といわれ、鎌倉時代後半には龍角寺に談議所が営まれていた。江戸時代に入り利根川の水上交通が盛んになると安食に河岸が設けられ、物資集散の地としてにぎわった。

明治4年の廃藩置県によって印旛県の所管となり、同22年に安食村・北辺田村・龍角寺村・酒直村・矢口村・須賀村・麻生村の7カ村及び安食ト杭新田の一部が合併し境村となり、同25年安食町と改称した。その後、昭和29年に豊住村の一部を編入、翌30年安食町と布鎌村が合併し栄町として町制施行され、さらに同31年茨城県河内村の一部を編入して現在の栄町となった。

## [富里市]

富里市は、千葉県北部の北総台地のほぼ中央に位置し、東は芝山町、西は酒々井町、南は八街市・山武市、北は成田市（旧成田市の区域）に接している。

地勢は南北に分かれ、標高は40～50mの台地で、市の中央より根木名川・高崎川・木戸川・作田川の源をなしている。

江戸時代においては大部分が佐倉藩領となっており、わずかに立沢新田等の一部が天領に属し、中央部や東部に広がる原野は佐倉七牧に数えられる内野牧（七栄）、高野牧（十倉）と呼ばれ、馬の放牧が行われていた。明治に入り七栄地区や十倉地区での原野の開墾が始まり、明治8年に大久保利通内務卿により日本で最初の洋式大農法による牧場が建設され、両国地区に勧業寮本庁が設置され同21年には宮内省下総御料牧場と称され発展の一途をたどった。

明治4年の廃藩置県後、佐倉県、印旛県と所管が変わり、同17年の「連合戸長役場制」の実施に伴い、七栄村ほか12カ村の連合があり富里村の基礎が成立し、その後同22年に、この13の村が集まり「十三の里（村）」から富里村が誕生した。その後、成田空港の建設決定及びそれに伴う東関東自動車道水戸線（以下「東関東道水戸線」という。）の開通等もあり、人口増加が続き、昭和60年に町制施行、平成14年には市制施行となり、現在の富里市となった。

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯であり、首都圏のほぼ50km圏に位置している。

昭和41年に、本区域内に成田空港の設置が決定され、昭和53年5月に開港されたことから、本区域は空港の建設に伴うニュータウン・工業団地・交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。また、昭和57年11月には、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法に基づき航空機騒音対策基本方針が定められたが、その後の社会情勢の変化等を考慮し基本方針の見直しを図り、その実現に努めているところである。

平成30年3月には、国、県、空港周辺9市町、成田国際空港株式会社（以下「NAA」という。）の四者で構成する成田空港に関する四者協議会において、成田空港の滑走路の増設・延伸などにより、年間発着枠を30万回から50万回に拡大する「成田空港の更なる機能強化」を実施することについて合意し、現在は「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められている。

また、令和7年6月の四者協議会において、成田空港「エアポートシティ」構想が策定され、成田空港及び周辺地域が目指すビジョンが示された。その取り組みが進められている。

本区域については、これまで、広域的交通体系の整備や隣接する千葉ニュータウン地域との連携による業務核都市として、良好な基盤整備がなされてきており、さらに、今後、成田空港においては更なる機能強化が図られるなど、北総地帯の中核的な役割を担うことが期待されている。

については、こうした本区域に対する広域的観点からの役割を積極的に受け止め、目標とする都市像のテーマである「住んでよし 働いてよし 訪れてよしの生涯を完結できる空の港

まち なりた」（成田市）、「ひとが元気 まちが元気 みんなでつくる水と緑のふるさとさかえ」（栄町）、「未来へとつむぎ、輝き、はばたく、笑顔あふれるまち とみさと」（富里市）の実現を図るため、次のとおり都市づくりの目標を定める。

a. 国・県等の大規模なプロジェクトを考慮して

本区域は、首都圏の重要な機能を担う大規模なプロジェクト（首都圏整備計画等）の計画区域に含まれており、国際空港を擁するポテンシャルを生かした、市街地の形成が図られてきた。今後の成田空港の更なる機能強化を好機と捉え、「成田空港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、成田空港「エアポートシティ」構想が策定された。

また、圏央道及び北千葉道路の整備促進により、首都圏全体の広域道路ネットワークが拡充し、広域圏での連携強化や物流の効率化等に大きな貢献が期待される。

さらに、国際的な経済・産業活動の拠点を形成するため、東京圏の一部として国家戦略特区に位置づけられており、成田空港の更なる機能強化とともに、圏央道等の広域道路ネットワークを生かした物流施設等の産業機能の形成や、空港関連産業の誘導等により地域経済を牽引し、雇用の受け皿となる産業の振興を図る。あわせて、成田空港や空港関連企業の従業員のための居住環境の整備を図り、空港周辺地域の活性化に資する土地利用の誘導を図る。

本区域の整備・開発及び保全にあたっては、これらの上位計画・関連計画等を十分勘案し整合を図りつつ、魅力ある本区域の整備を進める。

b. 人口減少・高齢化の進展を考慮して

高齢者や障がい者を含めた、誰もが安全で暮らしやすい都市環境を目指し、公共施設等のバリアフリー化やユニバーサルデザインによる都市づくりを進める。

また、コンパクトな都市構造を目指し、地域公共交通の利便性の向上と、駅周辺等の拠点となる地域に公共施設等の充実を図るとともに、高齢者・障がい者が安心して暮らせる環境整備や子育て世代を支援する環境整備、ウォーカブルな都市づくりの推進を図る。

c. 災害に強いまちを目指して

大規模な災害に備え、「減災」の視点に立ち、災害に強い社会資本の整備を進め、建築物の不燃化・耐震化を図る。

また、指定避難所の機能強化やオープンスペースの確保に努めるとともに、緊急輸送道路の指定とネットワーク化を進める。

d. 自然と共生し歴史や文化を継承するまちを目指して

都市計画法はもとより、景観法、自然公園法、森林法、農業振興地域の整備に関する法律等の適正な運用を図るとともに、限られた資源やエネルギーを有効活用することで、豊かな自然環境及び生物多様性を将来にわたって継承し、都市の持続的な発展を図る。

また、住民との協働により、自然環境や地域の歴史・文化を景観資源として保全と活用を図り、魅力あるまちづくりを進める。

e. 國際交流、觀光等の拠点機能の強化を目指して

成田空港、成田山新勝寺、成田市公設地方卸売市場（以下「成田市場」という。）、県立房総のむらや、旧岩崎久彌末廣農場別邸公園等の国際交流や觀光の拠点を有効活用し、地域の活性化を図る。

そのため、誰もが迷わずわかりやすい交通環境の整備に努め、多言語による案内表示板などのサイン整備を進めることで、国際色豊かな觀光地づくりを進める。

以上の都市づくりの目標を踏まえ、本区域の整備・開発及び保全の方針を定める。

## （2）地域毎の市街地像

① 成田駅及び京成成田駅周辺は本区域の中核地として、商業・業務機能、公共・公益サービス機能等の充実を図るとともに、土地の高度利用により新たな居住や都市機能を誘導し良好な市街地形成を進め、交通結節点としても、バリアフリー化などにより利便性の向上を図る。

また、成田駅及び京成成田駅周辺から成田山新勝寺にかけての商業地については、建築物の不燃化促進による防火機能の向上や、門前町としての街並みの保全及び景観形成を図るとともに、多言語の案内表示板などのサイン整備を進めるなど、国際交流や觀光等の拠点として活性化を図る。

② 公津の杜駅周辺は、商業施設等が集積するなど利便性の高い環境を備えた地域の拠点として都市機能の充実を図るとともに、大学と連携し学術・医療集積拠点の形成を推進する。

また、学生や大学関係者のための居住地としても利便性の向上を図るとともに、駅前を中心とした賑わいの創出やバリアフリー化などにより、まちの魅力の向上に努める。

③ 赤坂地区（成田市）は、公共・公益サービスや商業機能を担う中核的な拠点として、既存施設の更新や多機能な複合施設の整備により、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る。

④ 安食駅南口は土地区画整理事業により整備された地区であり、栄町の玄関口としてふさわしい商業・業務施設等の計画的誘導を図るなど、地域の中心拠点としての形成に努める。

- ⑤ 不動ヶ岡地区、吉倉・久米野周辺地域（以上成田市）及び七栄北新木戸地区（富里市）については、土地区画整理事業等により、良好な環境を有した住宅地として整備を図る。
- ⑥ 東和田南部周辺地域（成田市）については、東関東道水戸線に直結するインターチェンジの設置や新たな幹線道路の整備により広域的なアクセス性が向上する地域であり、土地区画整理事業等により、既成市街地や成田空港との近接性を生かし、にぎわいの創出を含めた、多様な産業機能を有する土地利用の誘導を図る。
- ⑦ 東関東道水戸線富里インターチェンジ、酒々井インターチェンジ周辺、圏央道インターチェンジ周辺、矢口工業団地等の既存の工業団地周辺及び国道295号沿道においては、成田空港の更なる機能強化及び圏央道や北千葉道路等の整備に伴う広域道路ネットワークの形成を踏まえ、産業系土地利用の計画的な誘導、集積を図る。
- ⑧ 新泉地区、南羽鳥地区（以上成田市）、矢口神明地区（栄町）、高野地区、美沢地区（以上富里市）等の計画的に整備された工業地については、産業構造の転換に配慮しつつ、工業地として生産環境の維持・改善に努める。
- ⑨ 畑ヶ田地区周辺地域（成田市）については、国際医療福祉大学成田病院を核とした医療関連産業の集積を図る。
- ⑩ 既存住宅地にあっては道路、下水道、公園等の居住環境の整備を進めるとともに防災性の向上を図る。  
既成市街地や新たに整備される市街地については、地区計画制度等を活用し、良好な街並みの形成や、土地の有効利用を図る。
- ⑪ 旧岩崎久彌末廣農場別邸公園周辺地区（富里市）については、国登録有形文化財である旧岩崎家末廣別邸を歴史的公園として整備するとともに、公園と一体的な観光施設を整備し、景観の保全と地域振興に寄与する土地利用を図る。

## 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

少子高齢化や将来の人口減少に対応するため、中心市街地や鉄道駅の徒歩圏域等の拠点となる地域において、居住の集積や医療・福祉施設、子育て支援施設等の必要な施設の立地誘導を図るとともに、公共施設のバリアフリー化の推進、既存ストックの有効活用など、都市機能の合理的な配置を図る。また、コミュニティバスやデマンド交通などを活用し、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの最適化・効率化などと併せ、公共交通等と連携したコンパクトで利便性の高い市街地の形成を図る。

都市機能の集約やインフラの広域化・共同化による効率的な都市づくりを目指すとともに、地域が主体となったエリアマネジメントによる公共空間の利活用や民間のノウハウの活用に努める。

#### 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

成田空港との近接性や圏央道、北千葉道路等の広域道路ネットワークの整備などによる地域のポテンシャルを生かし、成田空港の更なる機能強化とともに、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な操業環境や物流・産業・流通機能等の維持・形成に努める。

広域交通結節点として高いポテンシャルを有する東関東道水戸線富里インターチェンジ周辺、酒々井インターチェンジ周辺、圏央道インターチェンジ周辺に加え、国道295号沿道や東関東道水戸線への新たなインターチェンジの設置を進める東和田南部周辺地域（成田市）では、地区計画等の活用により、物流・産業機能の計画的な誘導に努める。

また、我が国の空の玄関口である成田空港や、成田山新勝寺・旧岩崎家末廣別邸等の文化資源、印旛沼や利根川などの恵まれた自然資源を生かし、国内外から多くの人々が訪れる魅力ある観光地づくりに努める。

#### ③ 激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針

災害時に拠点となる病院や学校など公共施設の耐震機能強化を進めるとともに、緊急時のダブルネットワーク化が図られるよう、広域及び地域間の連携を強化した道路ネットワークを整備する。また、道路や公共的な空間においてオープンスペースを確保しつつ、建築物の不燃化・耐震化を促進することで、災害時における市街地の安全性の向上に努める。

都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、公共下水道等の整備に努める。

土砂災害警戒区域等に指定された区域では、警戒避難体制の構築や、危険箇所への開発許可の厳格化及び新たな建築物の立地等の抑制に努める。

また、住民の安全を確保するため、円滑な警戒避難に資する情報の周知徹底を図る。

#### 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

コンパクトな都市構造に転換することにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、環境負荷の少ない脱炭素型のまちづくりと活発な都市活動を調和させることによって、持続可能な都市の実現を図る。

施設の整備にあたっては、省エネルギー型の設備や再生可能エネルギー等の導入、施設内緑化の促進などを図り、環境に配慮した都市施設の整備・誘導を目指す。

過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通機関利用への転換を促進するため、公共交通サービス水準や利便性の向上を図る。

グリーンインフラとして多面的な機能を有する樹林地などの自然環境の保全・維持管理に努めるとともに、公園や緑地の確保に努める。

高齢者・障がい者が安心して暮らせる環境整備や子育て世代を支援する環境整備、ウォーカブルな都市づくりを進め、中心市街地のさらなる活性化や、地域資源を生かした魅力あふれるまちにより、多くの人が集い、にぎわうまちづくりを推進する。

### (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要用途の配置の方針

##### a 業務地

都市機能を充実させるため、本区域の核として、中心商業地とともに、業務地を整備する必要があり、成田駅及び京成成田駅周辺地区、京成公津の杜駅周辺地区、ウイング土屋地区、赤坂地区（以上成田市）、安食駅周辺地区（栄町）、富里市役所周辺地区（富里市）に配置する。

##### b 商業地

###### ア. 中心商業地の配置

成田駅及び京成成田駅周辺地区は、再開発事業等を核として、商業業務機能を強化し、国際都市の表玄関にふさわしい中心商業地として整備を促進する。なお、成田駅西口において、駅周辺のポテンシャルを生かし、土地の高度利用等を図るとともに、都市機能の更新及び集約化を進める。また、京成公津の杜駅周辺地区、ウイング土屋地区、赤坂地区は商業地として配置する（以上成田市）。

また、安食駅周辺地区（栄町）、東関東道水戸線富里インターチェンジ周辺の新木戸地区（富里市）に、地域拠点商業地を配置する。

###### イ. 一般商業地の配置

成田駅及び京成成田駅周辺から成田山新勝寺に至る地区、宗吾・三里塚地区の既存商業地及び土地区画整理事業により整備を行う不動ヶ岡地区等の国道51号沿道地区（以上成田市）、国道356号沿道地区、主要地方道成田安食線沿道地区、主要地方道鎌ヶ谷本塩線バイパス沿道地区及び栄町役場周辺を中心とする地区（以上栄町）、七栄地区、日吉台地区北部（以上富里市）は今後とも一般商業地として配置し整備を図る。

#### c 工業地

周辺住宅地との環境を保全しつつ、小規模な地場産業の立地を許容する地区を、国道51号沿いの寺台インターチェンジから南に広がる地区、京成電鉄京成本線（以下「京成本線」という。）とJR成田線の交差する不動ヶ岡地区及び並木町・飯仲地区（以上成田市）に配置する。また、既に工業地が形成されている新泉地区、南羽鳥地区（以上成田市）、矢口神明地区（栄町）、高野地区、美沢地区（以上富里市）は今後とも工業地として配置する。

#### d 流通業務地

成田空港隣接地に移転した成田市場については、流通業務地として配置し、機能強化に努める。

また、東関東道水戸線富里インターチェンジに近接する新木戸地区（富里市）に流通業務地を配置し、整備を図る。

#### e 住宅地

##### ア. 既成の住宅地

既成市街地の中心部周辺及び市街化進行地域内の住宅地については、今後とも、住宅地として配置し、居住環境の整備、保全に努める。また、計画的に開発整備された住宅団地〔成田ニュータウン地区、囲護台地区、美郷台地区、公津の杜地区、久住中央地区、はなのき台地区（以上成田市）、安食台地区、酒直台地区、竜角寺台地区、前新田地区（以上栄町）、日吉台地区、日吉倉五斗蒔地区及び七栄獅子穴地区（以上富里市）〕についても住宅地として配置し、良好な環境の維持に努める。

また、既存のストックの活用とバリアフリー化を進め、幅広い年代が安心して住める環境の整備に努める。

特に航空機騒音防止地区に指定している久住中央地区の東側一帯については、現状の生活環境に配慮し、居住環境の保全に努める。

##### イ. 新規の住宅地

新たな住宅需要に対応するため、不動ヶ岡地区、吉倉・久米野周辺地域、公津の杜駅周辺地区、成田湯川駅周辺地区（以上成田市）、安食駅南側地区（栄町）、七栄北新木戸地区、御料葉山地区（以上富里市）などの計画的な開発が進んでいる地区や今後地区計画等により計画的な開発が進められる地区については、良好な環境を有した住宅地として配置し整備を図る。

また、航空機騒音障害防止特別地区の拡大に伴い、集団で移転を希望する住民のための代替住宅地の確保については、成田市においてNAAの取り組みに協力する。

## ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

### a 商業・業務地

本区域の核として育成を図る中心商業地及び業務地は、高密度利用を図る地区とする。

### b 住宅地

住宅地は、良好な居住環境の確保を図るために、低層低密な戸建住宅を配置することを基本とする。

成田ニュータウン地区、成田駅及び京成成田駅に近接する地区、公津の杜地区（以上成田市）、日吉台地区（富里市）の一部などにあっては、引き続き、中高層住宅地も配置する。

## ③ 市街地の土地利用の方針

### ア. 土地の高度利用に関する方針

本区域の主要な拠点である成田駅及び京成成田駅周辺地区は、門前町の歴史と調和した商業・業務機能を集積し、にぎわいの創出を図るとともに、居住地区として快適な駅前空間を形成するため、土地の高度利用を図る。成田駅西口では、駅周辺のポテンシャルを生かし、土地の高度利用等を図るとともに、都市機能の更新及び集約化を進める。また、京成公津の杜駅周辺地区やウイング土屋地区等の商業地及び業務地において、土地の高度利用を図る。

### イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地の中心部周辺及び市街化進行地域内の住宅地は、良好な居住環境を確保するため、市街地開発事業や開発の誘導により計画的に市街地を整備する。また、既存ストックの活用により、まとまりのある居住と良好な居住環境の維持を図る。

新たな住宅需要に対応するため、不動ヶ岡地区、吉倉・久米野周辺地域（以上成田市）、七栄北新木戸地区（富里市）を土地区画整理事業等により計画的に整備する。

また、航空機騒音障害防止特別地区の拡大に伴い、集団で移転を希望する住民のための代替住宅地の確保については、成田市においてNAAの取り組みに協力する。

### ウ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

成田山新勝寺周辺地区は、市街地内にあって斜面緑地が残り、歴史的な要素を有する地区として観光の拠点となっていることから、成田市景観計画の適切な運用により、歴史的環境を生かした景観整備など市街地環境の整備、保全を図る。

### エ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

用途地域は、将来の都市構造を踏まえ、土地利用の変化や都市計画道路の整備状況などを考慮し、適切な見直しに努める。

#### ④ 市街化調整区域の土地利用の方針

##### ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

農業振興地域整備計画で農用地区域に指定されている印旛沼周辺地区、利根川・根木名川周辺地区などの土地改良事業施行区域内の優良な農地や富里市南部の生産性の高い農地は、本区域の農業生産に大きな役割を果たしており、今後とも優良な農用地として整備、保全を図る。

##### イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

根木名川・高崎川等の河川沿い一帯の水田、印旛沼干拓地及びその周辺の低地部は集団農地であり、これらの区域が市街化した場合、溢水、湛水の災害が発生するおそれがあるため、市街化の抑制に努める。また、本区域は、なだらかな丘陵地帯のため、地すべり、崖くずれ等を起こすおそれのある危険箇所は少ないが、急傾斜地については、周辺の樹林地と一体的にその保全に努める。

なお、土砂災害の恐れがある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定及び運用により、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。

##### ウ. 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

県立印旛手賀自然公園や鳥獣保護区に指定されている区域、及び県立房総のむら等の歴史的、文化的価値の高い地区については、全体的な土地利用計画と調整を図りつつ、周辺地区と一体的に保全を図る。

また、市街化調整区域に存在する現況のまとまった樹林地における、周辺環境及び生物多様性を損なうことのないよう極力保全に努める。

##### エ. 成田空港周辺地域の土地利用に関する方針

成田空港周辺地域においては、「航空機騒音対策基本方針」に基づき航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区を定め（とともに令和2年4月1日に一部区域を拡大）、騒音障害の防止に配意した適正かつ合理的な土地利用に努めるとともに、成田空港の更なる機能強化や輸出拠点機能を有する成田市場の拡充、圏央道・北千葉道路等の広域道路ネットワークの整備に伴う開発需要を適切に受け止め、計画的に産業集積を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。

また、成田空港の更なる機能強化による新たな雇用の創出に合わせ、成田空港周辺地域の居住環境の整備を図る。

##### オ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

千葉県全体で令和17年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

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。

- ・市街化区域周辺地域においてはスプロール化を防止し、自然環境を保全するため、地区計画制度の活用により、秩序ある土地利用を図る。
- ・空港周辺地域や幹線道路等沿道区域、インターチェンジ周辺地域、既存の工業団地周辺地域等において、地域の特性や広域交通ネットワークの特性を生かし、地区計画制度の活用等により、産業施設等の立地を計画的に誘導する。
- ・鉄道駅周辺地域においては、地区計画制度の活用により、生活利便施設の立地や良好な住宅環境の整備を誘導する等、利便性の向上を図る。
- ・一定のコミュニティが形成されている既存集落においては、人口減少や少子高齢化の進行による集落の衰退が懸念されることから、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画制度の活用により、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。

### (3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 交通施設の都市計画の決定の方針

##### a 基本方針

###### ア. 交通体系の整備の方針

本区域には、JR成田線、京成電鉄成田空港線（以下「京成成田空港線」という。）、京成本線及び芝山鉄道線の鉄道網や、東関東道水戸線、成田国際空港線、国道51号、295号、296号、356号、408号、409号、464号、一般県道八日市場佐倉線、成田両国線、主要地方道成田安食線、成田小見川鹿島港線、成田松尾線、横芝下総線、八街三里塚線、富里酒々井線、八日市場八街線、成田下総線、美浦栄線、鎌ヶ谷本塙線等の道路が縦横に走り、本区域内に立地する成田空港や市街地から東京、千葉及び茨城方面と結びつき、交通動線として大きな役割を果たしている。

本区域及び周辺地区においては、成田空港の更なる機能強化や圏央道及び北千葉道路の整備促進、京成成田空港線の運行開始、千葉ニュータウンの整備進捗等により、交通ネットワークの充実が図られている。

また、バス等の公共交通機関の定時性や輸送力を確保するため、運行経路やダイヤの見直しを図るとともに、コミュニティバスや低床バスの導入等、利便性の向上が図られている。

こうした状況を踏まえ、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。

- (1) 成田空港を活用できる広域及び地域連携による交通体系の確立
- (2) 公共交通機関と自動車交通との適正な機能分担を考慮した交通体系の確立
- (3) 道路網の段階構成による良好な居住環境の確立

なお、長期末着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による代替機能の可能性等を検証し、見直しを行う。

#### イ. 整備水準の目標

交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備・充実、道路体系の整備に努めるものとする。

特に、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 $2.3 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和2年度末現在）が整備済みであり、引き続き交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

### b 主要な施設の配置の方針

#### ア. 道路

本区域内の道路網は、基本方針に基づき、広域道路網と地域幹線道路網との整合を図り、拠点である市街地及び成田空港を中心とした環状・放射状道路ネットワークの有機的な形成に努める。

特に、整備済みの東関東道水戸線等と連絡する圏央道や北千葉道路の整備を促進し、広域道路網を確立することによって、広域交通と地域交通とを適切に分離し、本区域の交通機能の向上を図る。また、地域幹線道路網については、地域振興や地域内外の交流を促進するため、広域道路網の整備と連携した道路網の段階的な構成を図り、道路交通の整流化、居住環境の保全に努める。

成田市においては、都市計画道路3・3・6号大株線、都市計画道路3・3・7号51号線及び都市計画道路3・3・19号富里I・C線（国道409号）の拡幅や都市計画道路3・4・32号北千葉道路線の整備促進により広域交通機能を強化するとともに、都市計画道路3・4・8号馬橋竹下線の事業化に向けた検討を進め、成田駅及び京成成田駅を中心に放射状に延びる道路と市街地及び成田空港周辺を環状型に結ぶ道路により、ネットワークを形成するよう幹線道路網の整備を進める。特に、公共交通網が十分な効果を発揮できるように、幹線道路・交通広場・駅前広場等の整備を図るとともに、鉄道やバス利用のサービスの向上を図る。また、既成市街地と成田空港及び国際医療福祉大学成田病院とのアクセス強化を図る幹線道路を整備するとともに、東関東道水戸線との交差部に新たなインターチェンジの設置を推進する。

栄町においては、若草大橋の開通に伴い茨城方面から市街地へ流入する交通を円滑に処理するための道路網の検討を図るとともに、都市計画道路の整備を促進する。また、歩行者や自転車利用者の安全性、快適性の向上を図るため、特殊街路として緑道の整備に努める。

富里市においては、広域交通機能を受け持つとともに市街地の骨格を形成している国道296号、都市計画道路3・3・19号富里I・C線（国道409号）及び一般県道成田両国線バイパス等の主要幹線道路の整備推進による道路交通の整流化、居住環境の保全に努め

る。また、成田空港を中心としたネットワーク型地域構造の実現を図るため、日吉台地区と新木戸地区を結ぶ都市計画道路3・4・20号成田七栄線、それに接続する都市計画道路3・4・21号七栄葉山線の整備を進めるとともに、成田空港や物流拠点等へのアクセス強化を図るため、国道296号から一般県道八日市場佐倉線を結ぶ広域幹線道路の事業化を推進する。

#### イ. 鉄道等

##### 【鉄道】

鉄道については、快速・普通電車の運行本数の増加及びJR成田線の複線化等により、輸送力の増強を図る。また、成田空港へ乗り入れているJR成田線、京成本線及び京成成田空港線の運行サービスの向上を図る。

##### 【バス】

バス交通については、現況バス路線を基本としながら、コンパクトな都市構造を見据えたバス路線網の拡充、再編成を進め、輸送力の増強と定時性の確保を図るため、バス運行に供する道路の整備に努めるとともに、鉄道駅と連携し、鉄道と一体となった有機的な公共交通網の形成に努める。

また、地域内外の広域道路網の整備に伴う合理的なバス路線の検討、さらには東関東道水戸線等を有効に活用した広域ネットワークを強化するための高速バスの拡充に努め、利便性の向上を図る。

#### ウ. 駐車場

##### 【自動車駐車場】

商業・業務機能が集積し、自動車交通の集中が見られる成田駅及び京成成田駅周辺地区、成田山新勝寺周辺地区は、引き続き、公共及び民間の適切な役割分担のもとに、駐車場整備に努める。

##### 【自転車駐車場】

大量に駐車需要を発生させている通勤・通学者に対し、駅周辺に地方公共団体が整備する自転車駐車場を配置して、利用者の利便を図るとともに、歩行空間の確保や、都市景観の保全を図る。

また、成田駅西口周辺では都市機能の更新及び集約化に合わせ、自転車駐車場の再整備を進める。

#### エ. 空港

成田空港は我が国の玄関口であり、国際交流や地域の情報発信機能の拠点として位置づけられることから、成田空港の更なる機能強化と空港施設の活用を推進する。

また、広域道路ネットワークの整備を生かし、空港へのアクセスを高めることで、空港利用者の利便性の向上を図る。

#### c 主要な施設の整備目標道路

おおむね10年以内に整備を予定する施設は、次のとおりとする。

主要な施設	名 称 等
道 路	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 広域的連絡機能の強化</li><li>都市計画道路 3・3・6号大株線</li><li>都市計画道路 3・3・7号51号線</li><li>都市計画道路 3・3・19号富里I・C線</li><li>都市計画道路 3・4・20号成田七栄線</li><li>都市計画道路 3・4・21号七栄葉山線</li><li>都市計画道路 3・4・32号北千葉道路線</li></ul>

(注) おおむね10年以内着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

### ② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

#### a 基本方針

##### ア. 下水道及び河川の整備の方針

###### 【下水道】

本区域には、一級河川利根川及び本県の重要な水資源である印旛沼の一部の区域が含まれている。

今日、本区域での都市化が進み、水資源の確保、自然環境の保全、営農環境の悪化防止等の面から、公共用水域の水質保全が重要な課題となっており、印旛沼には湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されている。また、居住環境保全の面から、公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等生活環境の向上を図る必要がある。

下水道施設の整備は、流域別下水道整備総合計画に基づき、成田市においては、成田市印旛沼流域関連公共下水道事業計画に整合した下水道整備を進め、富里市においては、富里市印旛沼流域関連公共下水道事業計画に整合した下水道整備を進め、また、栄町においては栄町公共下水道事業計画に整合した下水道整備を進める。

###### 【河川】

本区域の河川は、利根川をはじめとする12の一級河川、松崎川をはじめ6つの準用河川がある。

各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果たしており、治水安全度の確保、生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観を保全・創出する多自然川づくりを進めるとともに、流域のまちづくりと連携しながら、河川空間の適切かつ積極的な活用を推進する。

また、市街地の整備にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じることを基本方針とするとともに、樹林地や農地の保全等により、それらが持つ多様な機能を生かし、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。

#### イ. 整備水準の目標

##### 【下水道】

汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

##### 【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

### b 主要な施設の配置の方針

#### ア. 下水道

本区域の下水道は汚水排水と雨水排水を区分する分流式とし、成田市は印旛沼流域関連公共下水道として、富里市は印旛沼流域関連公共下水道として、市街化区域やその周辺の区域等において整備を進め、また栄町は単独公共下水道事業として、市街化区域及び市街化調整区域内既存集落地区の整備を進める。

成田市及び富里市の汚水排水については既に整備が進んでいる印旛沼流域下水道東部幹線等に流入させ、花見川終末処理場で処理し、雨水排水については、河川の改修計画と十分整合を図りながら公共下水道の雨水幹線等の整備を進める。栄町の汚水については、栄町終末処理場で処理し、公共下水道の耐震化を含めた整備を進め、雨水については市街化区域での整備を進める。

#### イ. 河川

整備水準の目標を達成するために、一級河川については、根木名川等の河川改修を進める。また、流域の景観、歴史、文化及び観光といった資源等を生かし、まちづくりと連携した河川の整備・利用（かわまちづくり）を推進する。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

**c 主要な施設の整備目標**

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成田市印旛沼流域関連公共下水道 成田処理分区、宗吾処理分区、三里塚処理分区</li> <li>・富里市印旛沼流域関連公共下水道 富里第1処理分区、富里第2処理分区、 富里第3処理分区、富里第4処理分区、 富里第5処理分区</li> <li>・富里市公共下水道 芝山町公共下水道（小池処理区）の一部</li> <li>・栄町公共下水道 市街化調整区域内既存集落地区の管きよ</li> </ul>
河 川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一級河川北印旛沼</li> <li>・一級河川長門川</li> <li>・一級河川根木名川</li> <li>・一級河川派川根木名川</li> <li>・一級河川取香川</li> <li>・一級河川十日川</li> <li>・準用河川松崎川</li> <li>・準用河川長津川</li> </ul>

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

**③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針**

**a 基本方針**

本区域の将来都市像を実現するため、また本区域の大きな特徴である農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するとともに、少子高齢化等を踏まえたコンパクトな都市構造に対応するために必要となるその他の公共施設についての整備を図る。

**b 主要な施設の配置の方針**

**ア. ごみ処理施設**

ごみ処理施設については、ごみの減量化、資源の有限性とごみの効率的な処理等の観点から徹底した分別収集と、ごみ処理施設の適正な運転管理に努めるとともに、次期最終処分場の整備を進める。また、大幅なごみの減量化・再資源化のための一助として、資源ごみのリサイクル施設の整備・充実を図る。

#### イ. 卸売市場

成田市場については、より広域的な機能と役割を果たすため、従来の市場機能に加え、衛生管理の整った加工施設や日本初のワンストップ輸出拠点機能などを有する公設地方卸売市場としての機能を強化し、さらに情報発信拠点として空港滑走路に隣接する特色を生かし、消費拡大に結びつくインバウンド需要の獲得と新たな観光拠点としての役割を目指した集客施設棟を整備するなど、成田空港と連携した機能強化を図る。

#### ウ. その他の中核的施設

墓園については、今後の需要増加を十分考慮しながら周辺の自然環境と調和を図り、既存のいずみ聖地公園（成田市）の整備・拡充を図る。

汚物処理場については、市街地における下水道整備を十分考慮しながら、既存の印西地区衛生組合衛生センター（栄町）及び印旛衛生施設管理組合し尿処理場（富里市）の整備・充実を図る。

火葬場については、利用者の利便向上と周辺環境との調和に努め、成田市・富里市・八街市の共同設置である八富成田斎場（成田市）の整備・充実を図る。

### c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
ごみ処理施設	最終処分場の整備（成田市）
墓園	いずみ聖地公園の拡張整備（成田市）

（注）おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

## (4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

#### ア. JR・京成成田駅参道口地区（成田市）

市街地再開発事業による拠点施設の整備や駅前広場等の整備により、交通結節点の機能向上を図る。

国際空港を擁する成田市の中心市街地として商業・業務・文化機能及び人口の集積と土地の高度利用を図るとともに、快適で安全な駅前環境と門前町にふさわしい魅力ある景観を形成し、賑わいを創出する。

#### イ. 不動ヶ岡地区（成田市）

土地区画整理事業等により計画的な開発を行い、主要幹線である国道51号沿線では、商業施設を主とした土地利用を推進するとともに、基盤施設の整備と良好な居住環境の形成を図る。

#### ウ. 吉倉・久米野周辺地域（成田市）

成田空港の更なる機能強化等に伴う人口増加に対応するため、鉄道構想駅等の交通結節点を中心とし、近接する国際医療福祉大学成田病院を考慮した土地区画整理事業等により計画的な開発を行い、良好な住宅地の形成を図る。

#### エ. 東和田南部周辺地域（成田市）

東関東道水戸線に直結するインターチェンジの設置や新たな幹線道路の整備により広域的なアクセス性が向上する地域であり、土地区画整理事業等により、既成市街地や成田空港との近接性を生かし、にぎわいの創出を含めた、多様な産業機能を有する土地利用の誘導を図る。

#### オ. 七栄北新木戸地区（富里市）

東関東道水戸線富里インターチェンジの北側に位置し、土地区画整理事業により整備を進めている地区であるが、今後は地区計画の目標とする商業施設等を主とした土地利用を進めるとともに、良好な居住環境の形成を図る。

## ② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地 区 名 等
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"><li>・不動ヶ岡地区</li><li>・吉倉・久米野周辺地域</li><li>・東和田南部周辺地域</li><li>・七栄北新木戸地区</li></ul>

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

## (5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の方針

### ①基本方針

本区域は、利根川・印旛沼周辺の北部及び西部に展開する低地部と、東南部に展開する台地部により形成され、海拔10～40mの丘陵台地が広く分布し、それらを分割する形で、一級河川の根木名川、長門川、派川根木名川、荒海川、小橋川等が、また準用河川の米野川、上小橋川、松崎川等が利根川、印旛沼に注いでいる。地形を区分すると、利根川・印旛沼周辺の水田地帯を中心とした低地と、畑地や樹林地が多く分布する台地及びそれらの間の斜面緑地に区分される。市街地の多くはこの台地上に形成されてきた一方、市街地周辺の集落の多くは斜面地にはりつくように立地し、特徴ある風土景観を形成している。

今後の都市化の進展を踏まえ、緑地の持つさまざまな機能を十分把握しつつ、環境と景観の保全、レクリエーション・防災機能の充実等を図り、自然環境と調和のとれたまちづくりに努める。

具体的には、以下の方針に基づくものとする。

- ・市街地では、都市基幹公園、住区基幹公園の適正配置及び整備充実を図るとともに、オープンスペース等の確保に努める。さらに、それらを緑道等により有機的かつ効果的に連結し、緑のネットワークを構成する。
- ・成田ニュータウン等の大規模な住宅地造成により必要となる新旧市街地の公共公益施設の整備、特に区域内住民が日常的に利用すると考えられる生活環境施設及び都市公園の整備、保全を図る。
- ・本区域は、風土的かつ伝統的に千葉県内における有数の農業地帯であるため、今後とも農業基盤の整備、集落における生活環境施設の整備を図るとともに、優良農地の保全を図る。また、これらと有機的に結びついた屋敷林、社寺林、防風林等は地域を潤す郷土景観として極力保全を図る。
- ・地形的かつ風土的な景観特性を持つ利根川、印旛沼、県立房総のむら等に代表される田園景観等を保全するとともに、レクリエーション資源として活用する。
- ・成田空港、内陸工業団地等に起因する各種公害に対し、これら施設の周辺に緩衝緑地等を配置することにより、公害の軽減、防止を図る。
- ・溢水、湛水等の災害が発生するおそれのある河川沿いの低地部や、地滑り・崖くずれ等のおそれのある急傾斜地については、必要に応じ周辺の樹林等と一体的な保全に努める。

### 緑地の確保目標水準

緑地の確保目標水準 (令和 27 年)	市街化区域に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 11% (約 319 h a)	約 38% (約 8,258 h a)

### 都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	令和 2 年	令和 17 年	令和 27 年
都市計画区域内人口 1 人当たり目標水準	約 18.0m <sup>2</sup> /人	約 19.9m <sup>2</sup> /人	約 21.5m <sup>2</sup> /人

## ② 主要な緑地の配置の方針

本区域においては、現況の豊かな緑と水の保全を図り、あわせて文化性、歴史性を織り込んだうるおいのあるまちづくりを進めるため、以下の配置方針により緑とオープンスペースの整備、保全を行うものとする。

### a 環境保全系統

県立印旛手賀自然公園に指定されている印旛沼周辺とこれと連続する利根川・根木名川一帯等の水と緑の空間は、野生小動物の生息地、また、貴重な植物の自生地として自然生態系に資する緑地として周辺樹林地等を含め積極的に保全する。

史跡、文化遺産と一体となる緑地である県立房総のむら、成田山新勝寺、宗吾靈堂及び岩屋古墳周辺一帯は、自然環境が豊かな地区であり、房総の歴史と生活を次世代に継承する文化遺産としての保全と活用を図る。

北総丘陵から連たんする市街地内及び市街地周辺の斜面樹林地は、身近な自然に触れる空間であり、生活環境の向上に資する緑地として活用を図る。

既存の豊住工業団地、野毛平工業団地等については、工場内及び工業団地内の緑化の他、団地周辺部には緩衝緑地帯の保全を図る。

### b レクリエーション系統

小学校区、幹線街路、河川等を考慮して設定された28の住区について、各住区に、近隣公園及び街区公園を適正に配置するとともに、子供の遊び場や青少年または高齢者等が日常的に利用できる運動、休養等のための都市公園及び緑地の整備、保全を図る。

住民の休養、休息、運動、教養、自然・文化とのふれあい等を通じて住民の健康の維持増進、文化活動の涵養等に資するため、既存の総合公園2ヵ所及び運動公園2ヵ所の整備充実を図る。

県立印旛手賀自然公園、県立房総のむら等印旛沼及び印旛沼周辺地域は風致にすぐれ、特に龍角寺、大竹地区の県立房総のむらは、住民の良き憩いの場ともなっているため、

岩屋古墳周辺の歴史的環境を生かした歴史公園の整備とともに、今後ともこれらの拠点を有機的に連結する首都圏自然歩道、印旛沼自然歩道等の整備を図る。また、親水空間としての水辺利用と軽運動ゾーン、散策等多目的に利用される池沼及び河川の水辺は堤防をとり込んだレクリエーションエリアとして整備を図る。

レクリエーションの利用効果を高めるとともに、日常の通勤、通学、買物等に安全に利用される緑道等の整備を図る。

#### c 防災系統

水害及び土砂災害の防止を図るため、斜面緑地の保全に努める。河川、鉄道、幹線道路沿道には、必要に応じて都市火災に対し、防火的機能を持つ防災遮断緑地を設けるとともに、街路樹の充実を図る。また、避難場所として都市公園、教育施設等の保全・整備を図るとともに、適切な避難路機能を持つ緑道等の整備を図る。

#### d 景観構成系統

本区域内にある豊かな斜面緑地については、郷土のシンボルとして位置づけ、その保全を図る。

本区域を特徴づける利根川、根木名川、長門川、印旛沼等は親水空間として位置づけ、護岸、高水敷等の修景上の配慮を行う。また、これらの周辺に広がる田園環境の保全を図る。

市街地においては街路樹の植栽、公共建築物のデザイン、広告物の美化等都市景観に留意し、さらに都市の修景に資する緑地の整備を図る。

また、景観計画の区域にあっては、景観計画に基づき、良好な景観形成のため、多様な緑の保全・育成・創出を図る。

#### e その他

本区域では、利根川、印旛沼、根木名川、荒海川、取香川、小橋川等の河川を中心とする沖積低湿地における水田地、市街地を適度に遮断し又はこれを囲む市街地周辺緑地、市街地からの景観を構成する斜面緑地、県立房総のむら、成田山新勝寺・宗吾靈堂等の歴史的・文化的資源と一帯となった樹林地などが緑地環境の核を形成している。このためこれらの緑地景観を生かすとともに、市街地と利根川・印旛沼・成田空港等の拠点を結ぶネットワーク形成を基本とした都市緑地の整備、保全を図る。また、県立印旛手賀自然公園を中心として、都市基幹公園、住区基幹公園を結ぶ緑道網等の整備を図る。

### ③ 実現のための具体的な都市計画制度の方針

#### a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、住区単位、誘致距離等を考慮して配置する。
- イ. 近隣公園は、1住区に1ヵ所を目標として配置する。
- ウ. 地区公園は、4住区に1ヵ所を目標として配置する。
- エ. 総合公園は、良好な自然環境やレクリエーション拠点等を考慮して配置する。
- オ. 運動公園は、日常的かつ週末等の運動拠点として、また防災避難地としての機能も考慮し分散的に配置する。
- カ. 広域公園等は、利根川、印旛沼等の水系及び台地と低地の間の斜面緑地が重要な緑の骨格を形成している地域特性を生かし、地域と空港の共生を図るとともに、空港周辺の緑地の保全や整備を展開するため配置する。
- キ. 特殊公園は、地域の歴史と文化の継承や自然との交流等のため配置する。
- ク. その他都市林、都市緑地、緑道及び広場等は、各公園等とのネットワーク形成を重視して合理的に配置する。

#### b 地域制緑地

既成市街地や市街化進行地域に指定された生産緑地地区は引き続き保全し、市民の森や社寺林等の地域制緑地の保全・活用を図る。また、農用地、自然公園、河川区域等の保全・整備を図る。

### ④ 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

種 別	名 称 等
近隣公園	(仮称) 不動ヶ岡土地区画整理事業 1号公園
特殊公園	旧岩崎久彌末廣農場別邸公園

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

(案)

## 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

令和 年 月 日

千 葉 県

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

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

## 目 次

1 都市計画の目標.....	1
(1) 本区域の基本理念.....	1
(2) 地域毎の市街地像.....	2
2 主要な都市計画の決定の方針.....	3
(1) 都市づくりの基本方針 .....	3
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	4
(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	6
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	9

# 1 都市計画の目標

## (1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県北部中央の北総台地に位置し、成田市の一部（旧下総町及び旧大栄町）の区域により構成されており、西は成田都市計画区域（旧成田市域）、東は神崎町、香取市、南は多古町、北は利根川を境に茨城県に接している。

本区域は、利根川、大須賀川などの流域や山間の谷津に広がる水田地帯、台地上に広がる畑地帯、谷津と台地を結ぶ斜面に広がる山林など、緑豊かな自然環境に恵まれ、首都圏における農産物供給地としての機能を担ってきた。

今後さらに、圏央道の整備や成田空港の更なる機能強化、成田市場の拡充に伴い、新たな産業機能の形成が期待されている。

これらを踏まえて、目標とする都市像のテーマである「住んでよし 働いてよし 訪れてよしの生涯を完結できる空の港まち なりた」の実現を図るため、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

### a. 國際的な経済・産業活動の拠点として

本区域は、首都圏整備計画の計画区域に隣接しており、今後の成田空港の更なる機能強化を好機と捉え、「成田空港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、成田空港「エアポートシティ」構想が策定された。

また、圏央道及び北千葉道路の整備促進により、空港を中心とする圏域における広域道路ネットワークが拡充し、広域圏での連携強化や物流の効率化等に大きな貢献が期待される。

国際的な経済・産業活動の拠点を形成するため、東京圏の一部として国家戦略特区に位置づけられており、成田空港の更なる機能強化とともに、圏央道等の広域道路ネットワークを生かした物流施設等の産業機能の形成や、空港関連産業の誘導等により地域経済を牽引し、雇用の受け皿となる産業の振興を進める。

本区域の整備・開発及び保全にあたっては、これらの上位計画・関連計画等を十分勘案し整合を図りつつ、魅力あるまちづくりを進める。

### b. 生涯住みやすいまちを目指して

地域の生活環境を維持するため、生活利便施設の集約を図り、生涯住みやすく、まとまりのあるまちづくりを進める。

### c. 地域の活性化に資する土地利用を目指して

圏央道の整備等を生かした物流施設等の産業機能の形成や、空港関連産業の誘導等、地域の雇用促進や活性化に資する産業系の土地利用を進める。

**d. 災害に強いまちを目指して**

大規模な災害に備え、「減災」の視点に立ち、災害に強い社会資本の整備を進め、建築物の不燃化・耐震化を図る。

また、指定避難所の機能強化やオープンスペースの確保に努めるとともに、緊急輸送道路の指定とネットワーク化を進める。

**e. 自然と共生し歴史や文化を継承するまちを目指して**

豊かな自然環境及び生物多様性を将来にわたって継承するため、限られた資源やエネルギーを有効活用する。

また、住民との協働により、自然環境及び生物多様性や地域の歴史・文化を景観資源として保全と活用を図り、魅力あるまちづくりを進める。

**(2) 地域毎の市街地像**

① 滑河駅や成田市下総支所周辺の一般県道成田滑河線及び主要地方道成田下総線の沿道地区、並びに成田市大栄支所（以下「大栄支所」という。）周辺の国道51号沿道地区については、本区域の中心市街地として位置づけ、市の中心部や周辺地域へのアクセス機能の向上や地域の維持に資する都市機能の形成により、機能的・効率的な土地利用と良好な居住環境の形成を図る。

航空機騒音障害防止特別地区及び航空機騒音障害防止地区に指定している地域の一部については、居住環境の保全を図るとともに用途地域等の見直しを図る。

② 桜田地区などの国道51号沿道市街地については、商業施設や生活利便施設などを誘導するとともに、良好な居住環境の形成を図る。

③ 成田新産業パーク（大栄物流団地）や大栄工業団地などの工業・業務団地、東関東自動車道水戸線（以下「東関東道水戸線」という。）や圏央道のインターチェンジ周辺及びインターチェンジと接続する国道51号や主要地方道成田小見川鹿島港線等の幹線道路の沿道、成田市場の周辺地域については、物流施設や工場等の産業拠点として位置づける。

また、既存の工業・業務団地については、引き続き、生産環境・機能等の維持・強化を図るとともに、インターチェンジ周辺及び幹線道路沿道については、地区計画等を活用し、地域の自然環境や居住環境と調和した土地利用を誘導する。

④ 既存の市街地については、良好な住宅ストックを確保し、魅力ある市街地の形成を図る。また、市街地の周辺においては、特定用途制限地域等を活用し、農地や自然環境と調和した集落環境や、良好な景観の保全に努める。

## 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

少子高齢化や人口減少に対応するため、既に都市機能や公共施設等が立地している幹線道路沿道や滑河駅の徒歩圏域等の、拠点となる地域での住宅市街地の形成を図る。

また、公共施設のバリアフリー化の推進や、既存ストックの有効活用を図り、コミュニティバスやデマンド交通などの活用により、集落地域と拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの最適化による運行の効率化を進め、持続可能な都市構造の形成を図る。

都市機能の集約やインフラの広域化・共同化による効率的な都市づくりを目指すとともに、地域が主体となったエリアマネジメントによる公共空間の利活用や民間のノウハウの活用に努める。

#### 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

東関東道水戸線や圏央道のインターチェンジ周辺及びインターチェンジと接続する国道51号や主要地方道成田小見川鹿島港線等の幹線道路の沿道では、地区計画等の活用により、豊かな自然環境との調和を図りながら、成田空港との近接性や広域道路ネットワークを生かした物流・産業機能の計画的な誘導を進める。

また、成田新産業パーク（大栄物流団地）や大栄工業団地などの工業・業務団地については、引き続き、生産環境・機能等の維持・強化を図る。

#### ③ 激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針

災害時に拠点となる公共施設の耐震機能強化を進めるとともに、広域的な連携が図られるよう道路ネットワークを整備する。

また、道路や公共的な空間においてオープンスペースを確保しつつ、建築物の不燃化・耐震化を促進することで、災害時における市街地の安全性の向上に努める。

市街地においては、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備に努める。

土砂災害警戒区域等に指定された区域では、警戒避難体制の構築や、危険箇所への開発許可の厳格化及び新たな建築物の立地等の抑制に努める。

また、住民の安全を確保するため、円滑な警戒避難に資する情報の周知徹底を図る。

#### 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

コンパクトな構造に転換することにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、環境負荷の少ないまちづくりと活発な都市活動を調和させることによって、持続可能な都市の実現を図る。

施設の整備にあたっては、省エネルギー型の設備や再生可能エネルギー等の導入、施設内緑化の促進などを図り、環境に配慮した都市施設の整備・誘導を目指す。

鉄道・バス等の公共交通機関の利用を促進し、過度な自動車利用への依存を抑制するため、公共交通サービス水準や利便性の向上を図る。

CO<sub>2</sub>の吸収源となる樹林地などの自然環境の保全・維持管理に努めるとともに、公園や緑地の確保に努める。

高齢者や障がい者が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を図る。

開発需要に対する適切な土地利用の誘導や地区計画等の活用により、無秩序な開発の抑制や周辺環境との調和を図り、農地や里山等の良好な自然環境の保全に努める。

## (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 主要用途の配置の方針

#### a 商業地

滑河駅南口周辺は、近隣商業地として駅周辺の利便性を生かした魅力ある商業地の形成を図る。

#### b 工業地

大栄工業団地地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な生産環境の維持・形成を図る工業地として配置する。

#### c 流通業務地

成田新産業パークは、流通業務地として先端技術産業、物流・加工産業など、流通業務環境の拡充を図る。

また、成田空港の更なる機能強化により、空港周辺地域や東関東道水戸線及び圏央道インターチェンジ周辺においては、地域の高いポテンシャルを生かし、周辺環境に配慮し計画的な産業機能の誘導を図る。

#### d 住宅地

##### ア. 一般県道成田滑河線及び主要地方道成田下総線の沿道地区

既に戸建てが立地している地区について、引き続き生活基盤の充実を図りながら良好な居住環境の維持に努める。

航空機騒音障害防止特別地区に指定している地域の一部については、用途地域等の見直しを図る。

##### イ. リバティヒル地区及び吉岡第3地区

戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を有する住宅地として配置する。

##### ウ. 大栄支所周辺地区

大栄支所周辺地区は、大栄公民館等の公共公益施設や義務教育学校である大栄みらい学園が位置する地域の中心拠点であり、生活利便性の向上に資する機能の維持・集積を図り、

田園景観と調和した良好な住宅地として配置する。

#### **エ. 国道 51 号沿道地区**

吉岡地区や桜田地区などの国道 51 号沿道については、用途地域の指定に基づき、沿道サービス型の商業・業務・サービス施設が充実する住宅地として配置する。

### **② 土地利用の方針**

#### **ア. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針**

用途地域は、将来の都市構造を踏まえ、土地利用の変化や都市計画道路の整備状況などを考慮し、適切な見直しに努める。

#### **イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針**

市街地内の住宅地については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、未利用地の計画的宅地化の誘導、地区計画等により、良好な居住環境の整備を図る。

#### **ウ. 都市の緑地又は都市の風致の維持に関する方針**

市街地内や集落地の良好な樹林地は身近な自然環境と潤いのある生活環境の形成のため貴重な緑地であり、保全を図る。

また、成田市景観計画の適切な運用により、本区域の貴重な景観資源の保全・育成・創出を図る。

#### **エ. 優良な農地との健全な調和に関する方針**

利根川沿いの平坦地に広がる基盤整備された農地や一級河川大須賀川など主要河川流域及び尾羽根川流域に広がる水田や、台地上に広がる生産性の高い一団の農地は、本区域にとって貴重な優良農地であり、今後とも農用地として保全を図りつつ、他方で、成田市場周辺地域では、優良な農地から生産された農産物を新鮮なまま出荷できる利便性に加え、圏央道インターチェンジや成田空港に近接する地域特性から、加工・配送などの農業施設を活用し、農業の 6 次産業化を含めた、更なる地域農業の発展に向け、合理的な土地利用を誘導し、優良な農地との健全な調和を図る。

#### **オ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針**

大須賀川、根木名川、淨向川、下田川、天昌寺川及び尾羽根川沿いにおいては、溢水や湛水等による災害の発生の恐れがあるので、災害の防止のため沿川一帯の集団農地を保全すべき地区として市街化の抑制に努める。

なお、土砂災害の恐れがある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。

#### **カ. 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針**

良好な自然環境を形成している台地部や河川沿いの、連続性のある樹林地・斜面緑地は、

都市的土地利用と調整しながら、適正な保全を図る。

また、利根川等の河川緑地は水辺生物の生息や都市環境に潤いを与える優れた自然環境であり、保全・活用に努める。

#### キ. 成田空港周辺地域の土地利用に関する方針

成田空港周辺地域においては、「航空機騒音対策基本方針」に基づき航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区を定め、騒音障害の防止に配意した適正かつ合理的な土地利用に努めるとともに、成田空港の更なる機能強化や、圏央道等の広域道路ネットワークの整備に伴う開発需要を適切に受け止め、計画的な産業機能の形成を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。

#### ク. 秩序ある都市的土地区画整理事業に関する方針

インターチェンジ周辺や既存集落と緑地、農地等の自然環境が混在する地域については、地区計画の活用や特定用途制限地域の指定などにより、自然環境や住宅環境との調和を図りつつ、地域振興に資する産業機能を誘導する。

また、学校跡地等の公共施設の既存ストックについては、行政や地域需要、民間事業者の活用等を踏まえた土地利用を図る。

### (3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 交通施設の都市計画の決定の方針

##### a 基本方針

###### ア. 交通体系の整備の方針

本区域には、JR成田線の鉄道網や、東関東道水戸線、国道51号、国道356号、主要地方道横芝下総線、主要地方道成田下総線、主要地方道成田小見川鹿島港線等の道路が整備されている。

今後は、広域道路ネットワークとして圏央道の整備を促進し、より一層の地域の活性化に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。

##### (1) 空港の機能強化とインターチェンジの整備を踏まえた広域交通ネットワークの形成

本区域では、圏央道の整備が進められており、首都圏を含む広域的な交流・連携が期待されている。

また、成田空港の更なる機能強化に伴い、広域道路ネットワークの形成が求められており、圏央道と接続する主要幹線道路等の強化を図る。

##### (2) 補助幹線道路の体系的整備

既存道路網、主要幹線道路及び幹線道路を生かした体系的道路整備により、都市の一体性を高め、交通環境の向上を図る。

また、滑河駅は現在交通結節点としての役割を担っており、ターミナル機能の充実

と利便性の向上を図るために、駅前広場の整備を検討する。

### (3) 公共交通環境の維持・改善

国道 51 号沿道において公共交通ネットワークの形成を図るため、交通結節点機能の維持・確保を図る。

また、JR 成田線やバス交通の維持・輸送力増強及び道路整備と合わせたバスルートの再構築等を図る。

地域の拠点間において商業サービスや公共サービスなど、各種機能の相互補完を可能とするため、持続可能な地域公共交通を構築し、地域コミュニティの維持や生活利便性の維持・充実を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による代替機能の可能性等を検証し、見直しを行う。

## イ. 整備水準の目標

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約  $0.05 \text{ km}^2 / \text{km}^2$ （令和 2 年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

## b 主要な施設の配置の方針

### ア. 道路

#### 【主要幹線道路】

- ・都市計画道路 1・3・1 号首都圏中央連絡自動車道 1 号線及び都市計画道路 1・3・2 号  
首都圏中央連絡自動車道 2 号線

本区域の南北を貫通し、首都圏と成田空港を接続する広域道路ネットワークの基幹道路として位置づけされ、新たな産業の誘致など、地域の活性化が期待されることから、早期整備を促進する。

- ・都市計画道路 3・5・4 号大栄国道 51 号線

本区域の東西方向の主要な幹線道路として整備を促進する。

#### 【幹線道路】

- ・都市計画道路 3・5・1 号猿山西大須賀線

滑河駅周辺地区と、成田市中心部や神崎町、香取市とを連絡する東西の幹線道路として整備を図る。

- ・都市計画道路 3・6・5 号津富浦成井線、都市計画道路 3・6・6 号稻荷山線

周辺市街地の骨格を形成する道路として配置し、整備を促進する。

### 【補助幹線道路】

- ・都市計画道路3・4・2号滑河駅前線

滑河駅と一般県道成田滑河線等を結び、駅の交通結節機能を高める道路として整備を図る。なお、道路整備に合わせて滑河駅駅前広場の整備を検討する。

### c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画道路1・3・1号首都圏中央連絡自動車道1号線</li><li>・都市計画道路1・3・2号首都圏中央連絡自動車道2号線</li><li>・都市計画道路3・5・4号大栄国道51号線</li></ul>

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

## ② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### a 基本方針

#### ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域では未浄化の生活排水の排出により、河川、農業用水路等の水質改善が大きな課題となっており、公衆衛生の保持、安全で快適な生活環境の確保がより一層求められている。

今後の市街化の進展や土地利用動向に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境等の確保に努める。

また、降雨時の雨水流出を抑制するため、流出抑制につながる森林や農地の保全を図る。

### 【下水道】

- ・市街地においては、地域の特性に応じて効率的・効果的な汚水処理施設や雨水排水施設の整備を進める。
- ・市街地外の集落地等においても、生活環境の改善・向上のため、必要に応じて適切な汚水処理施設等の整備と維持を図る。

### 【河川】

本区域には5本の一級河川（利根川、根木名川、派川根木名川、尾羽根川、大須賀川）と、4本の準用河川（淨向川、大須賀川、天昌寺川、下田川）がある。このうち、一級河川大須賀川の周辺地域において、集中豪雨の際に浸水被害が発生しており、被害を軽減するため河川を改修する。

各河川の整備方針は、河川計画との調整を図りながら整備を進めるとともに、生態系の

保護やレクリエーション機能の増進のため、豊かな水辺の創出を図る。

#### イ 整備水準の目標

##### 【下水道】

汚水処理施設については「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

##### 【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア. 下水道

汚水排水については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

##### イ. 河川

一級河川根木名川、一級河川大須賀川は既に河川改修事業を実施中であり、今後もこれを促進する。

準用河川天昌寺川は、下流から津富浦地先までの区間について河川改修事業を推進する。また、天昌寺川の残る区間と準用河川大須賀川、下田川、浄向川の各々全区間については、現況河川の維持修繕を計画的に実施し、施設全体の長寿命化を図る。

#### c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
河川	<ul style="list-style-type: none"><li>・一級河川根木名川</li><li>・一級河川大須賀川</li><li>・準用河川天昌寺川</li></ul>

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 基本方針

本区域は、利根川、大須賀川をはじめとする河川や区域全域に広がる山林や農地など緑地資源に恵まれており、特に谷津田と斜面緑地により構成される自然環境は、豊かな生態系を有し、景観上及び防災上も重要な機能を担っている。

また、市街化の進展にあわせ、身近な憩いの場や地域資源を生かした水や緑に親しむ場など、魅力ある都市環境の形成が求められている。

このような状況を踏まえ、豊かな自然環境の保全と必要とされる緑地の確保を次のように進める。

- ・レクリエーション拠点としての公園・緑地の保全を図る。
- ・谷津田及びその周辺の斜面緑地や山林等の保全により、特徴ある良好な景観資源の保全を図る。
- ・地域の歴史資源としても親しまれている社寺周辺の森林を保全し、良好な景観資源として活用を図る。
- ・緑の保全・育成、自然循環の確保による生態系の維持、環境負荷の低減を図る。
- ・緑地等の確保目標水準

身近な自然環境とふれあえる生活環境を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の増加に努める。

また、都市公園等は、適正配置に努め、おおむね 20 年後に住民一人当たりの都市公園等面積を 20m<sup>2</sup>以上とする。

## ② 主要な緑地の配置の方針

### a 環境保全系統

#### ア. 利根川等の河川緑地

利根川をはじめとする河川については、生物生息空間として潤いのある水辺空間創出のための保全・育成を図る。

#### イ. 天昌寺川、大須賀川、尾羽根川及び下田川周辺

川沿いの平地林や斜面緑地は都市的土地区画整理事業との調整を図りながら適正に保全・育成を図る。

#### ウ. 下総台地部

台地部の森林や斜面緑地は都市的土地区画整理事業との調整を図りながら適正に保全する。

#### エ. 小御門神社の森・大慈恩寺の森

小御門神社及び大慈恩寺の森は千葉県郷土環境保全地域として保全・活用を図る。

#### オ. 市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林、境内林等の緑地の保全を図る。

### b レクリエーション系統

#### ア. 地域全体

市街地内で、日常生活の中で身近に利用することができる都市公園を誘致距離、規模を勘案し適正に配置する。

グリーンウォーターパークや下総利根宝船公園は、地域の核となる特色ある公園として

位置づけ、整備、保全を図る。

#### イ. 下総運動公園

下総運動公園は、引き続きスポーツ・文化施設拠点と位置づけするとともに、隣接する山林を含め散策や自然観察など、自然に親しむことができるよう公園機能の充実を図る。

#### c 防災系統

##### ア. 地域全体

水害・土砂災害防止のため、保水機能を有する森林等、土砂流出を抑える斜面緑地、遊水機能を有する農地等の保全を図る。

#### イ. 市街地

地震や火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難場所、防災拠点を市街地内に体系的に確保するとともに、安全な避難路の整備によりネットワーク化を図る。

#### ウ. 工業地周辺

成田新産業パークや大栄工業団地等の工業・業務団地及び市街地内の工業施設周辺においては、既存集落や住宅地の環境保全に配慮し、緩衝のための既存樹林・緑地等の保全、緑化に努める。

#### d 景観構成系統

##### ア. 地域全体

景観計画に基づき、良好な景観形成のため、多様な緑の保全・育成・創出を図る。

斜面緑地や谷津田の景観、親しみのある田園景観は、本区域の個性ある景観資源として保全を図る。

地域の拠点公園である下総利根宝船公園やグリーンウォーターパーク、小御門神社、大慈恩寺周辺の緑地等について、交流機能を創出する緑の空間として位置づける。

#### イ. 利根川等

利根川、大須賀川等をはじめとする河川については、潤いのある河川景観として、また、水と緑のネットワークの軸として配置する。

#### e その他

谷津田周辺の斜面林をはじめとした樹林地の保全とともに、自然学習、林業体験等の環境を創出するため、住民自らの手による里山づくりを促進する。

### **③ 実現のための具体的な都市計画制度の方針**

#### **a 公園緑地等の施設緑地**

市街地については、人口規模などを考慮し、身近な公園（街区公園）の保全を図る。

#### **b 地域制緑地**

市街地や集落地域内の良好な屋敷林、社寺林については、都市緑地法に基づく緑地保全地域指定や保存樹・保存樹林としての指定により保全を図る。

また、斜面緑地等は、周辺と合わせた公園整備のほか、市民緑地の検討や、保安林及び地域森林計画に位置づけられた民有林の保全を図る。

(案)

# 成田都市計画

## 都市再開発の方針

令和 年 月 日

千葉県

成田都市計画都市再開発の方針の変更

成田都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する

## 目 次

1. 都市再開発の目標	1
2. 計画的な再開発が必要な市街地	1
3. 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区	2
 表 1 1号市街地の整備方針	3
 表 2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要	4
 都市再開発の方針図	5
 都市再開発の方針附図	6

## 1 都市再開発の目標

### (1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、カーボンニュートラルの実現、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。

そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォーカブルな都市づくり、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

のことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

### (2) 成田都市計画区域における都市再開発の目標

成田市は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯において、首都圏のほぼ 50km 圏に包括され、千葉県の北部、標高 1~42 メートルの北総台地に位置し、北は利根川、西は印旛沼に接する面積 214 平方キロメートル、人口約 13 万人の都市である。

昭和 41 年に、新東京国際空港（現成田国際空港）の設置が閣議決定され、昭和 53 年 5 月の開港により、国際空港を擁する都市として、空港の建設に伴うニュータウン・工業団地・交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。

平成 30 年 3 月には、国、県、空港周辺 9 市町、成田国際空港株式会社の四者で構成する成田空港に関する四者協議会において、成田空港の滑走路の増設・延伸などにより、年間発着枠を 30 万回から 50 万回に拡大する「成田空港の更なる機能強化」を実施することについて合意し、現在は「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められている。

また、令和 7 年 6 月の四者協議会において、成田空港「エアポートシティ」構想が策定され、成田空港及び周辺地域が目指すビジョンが示された。その取り組みが進められている。

成田市は、成田山新勝寺を取り巻く既成市街地を形成した門前町としての発展を続けるとともに、日本を代表する国際都市としての発展を目指し、市街地の質的な改善や充実、防災性の向上等、都市の再整備にあたり、効率的・重点的な取り組みを推進し、都市機能の更新を図るため、成田都市計画都市再開発の方針を定める。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

### (1) 計画的な再開発が必要な市街地

都市再開発の目標を実現するため、整備課題のある既成市街地を、課題や整備目標を同じくする一団のまとまりのある地区ごとに、計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として次のとおり定め、併せてその位置を都市再開発の方針図のとおり定める。

また、1号市街地におけるそれぞれの地域特性に応じた整備を進めるため、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

#### 1) 土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

##### ・都心機能の強化・充実を図るべき地区

成田山新勝寺の表玄関として形成されたJR・京成成田駅参道口地区は、成田広域生活圏の都心機能とともに国際都市にふさわしい多様な商業・業務機能の集積及び居住地区として、にぎわいのある魅力的な都市空間の充実のため、市街地再開発事業を促進し、駅前としての土地の高度利用を図る。

### (2) 再開発を誘導すべき地区

1号市街地のうち、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（誘導地区）として、京成成田駅参道口地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。

京成成田駅参道口地区は、本区域の中心拠点となる地区であり、交通結節点として、また成田山新勝寺などの観光地への表玄関として、ゆとりある回遊空間の充実と魅力的な都市景観の創出が求められている。このことから、商業・業務・文化機能の集積と都心居住の促進、並びに交流機能の強化に向けて、再開発の機運の醸成を図るなど、再開発を誘導する。

## 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1号市街地のうち、JR成田駅東口地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区（2項再開発促進地区）として都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

JR成田駅東口地区は、交通結節点としての機能強化と本区域の中心拠点にふさわしい商業・業務・文化機能の集積及び定住化の促進とともに、うるおいのある都市景観の創出、ゆとりある回遊空間の充実を図り、駅前広場等の整備と再開発ビルの整備を一体的に行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新をしている。

表1 1号市街地の整備方針

(1枚) 成田市

図面 対象 番号	地区名称 (ha)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区 (誘導地区)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
1	J R・京成成田駅参道口地区 (約5.0ha)	成田広域生活圏の中心市街地として魅力的な都市空間の形成、都心地区としての商業・業務・文化機能・人口の集積強化及び交通結節点としての都市機能の充実を図る。	交通結節点としての道路体系等を整備し、商業・業務・文化機能・人口の集積と土地の高度利用を促進する。	駅前広場等の整備による歩車間の安全を確保し、ゆとりある都市空間の形成に努める。  ・J R成田駅東口第二種市街地再開発事業 ・成田都市計画道路J R成田駅前線	・門前町や国際都市の表玄関にふさわしい都市景観の形成に努める。  ・駅前利用者や住民等の憩いの場となるオープンスペースの確保に努める。	京成成田駅参道口地区	J R成田駅東口地区

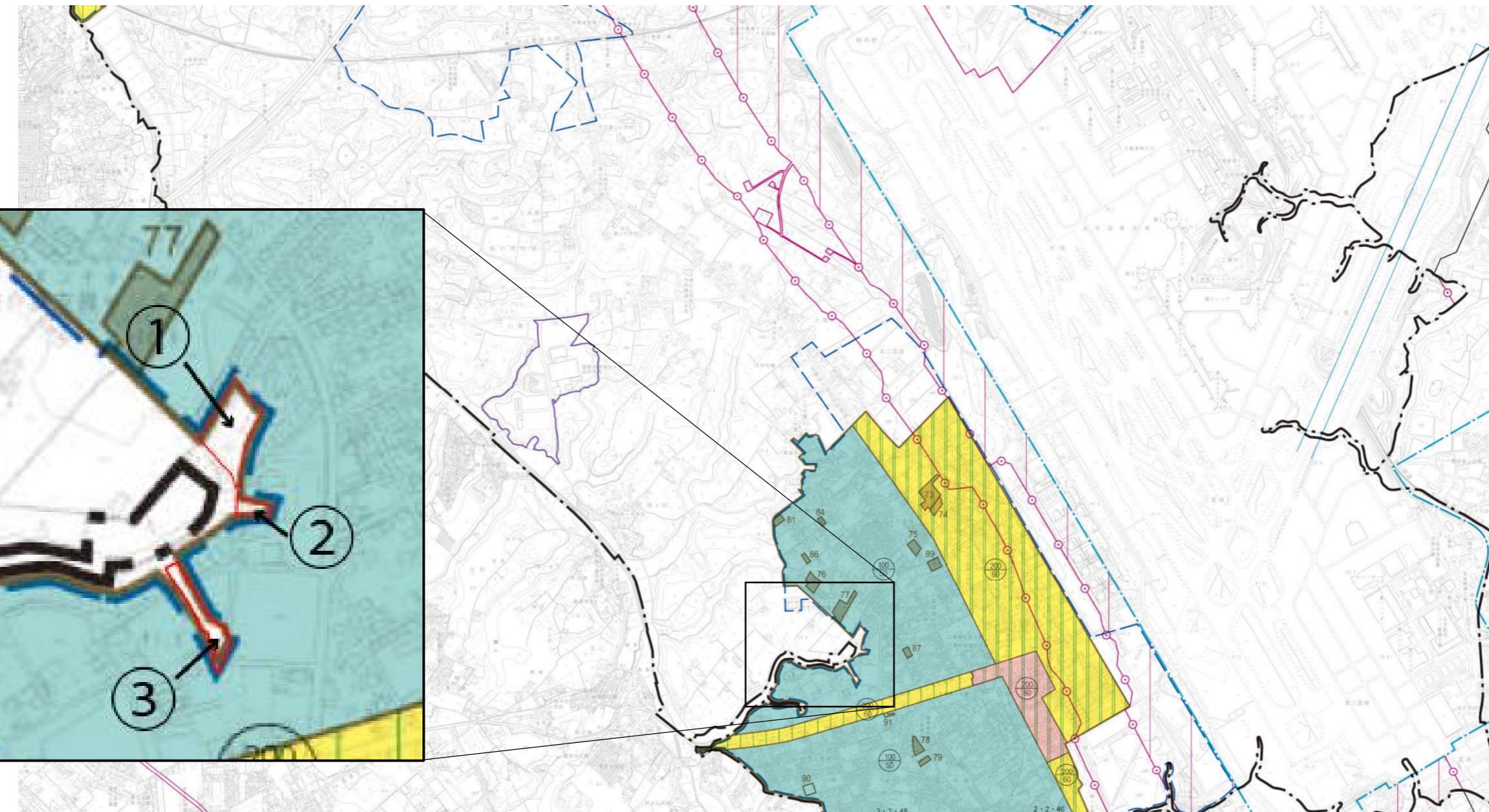
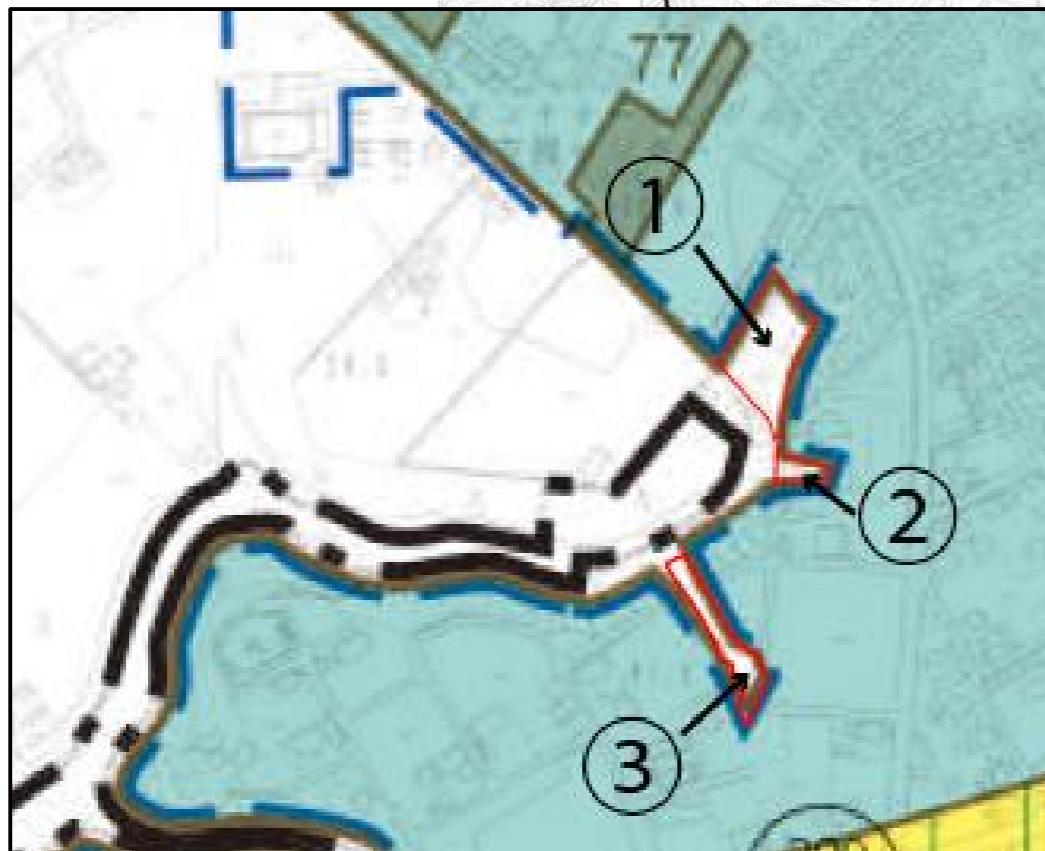
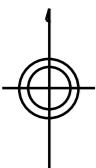
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

(1枚) 成田市

図面 対象 番号	地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	整備又は開発計画の概要					
			土地利用計画	建築物の更新 の方針	施設整備の方 針	再開発推進の 条件整備の措 置 等	概ね5年以内 に実施予定の 事業	概ね5年以内 に決定変更予 定の事項
①	J R 成田駅 東口地区  (約 1.4ha)	駅前広場と再 開発ビルの整 備を一体的に 行い、商業・業 務・文化機能の 集積及び定住 化の促進を図 り、にぎわいと ゆとりある駅 前市街地を形 成する。	都心地区のポ テンシャルに 対応した土地 の高度利用と、 商業・業務・文 化機能の集積 及び定住化の 促進を図り、中 心市街地とし ての活性化を 図る。	駅前広場等の 機能と調和し た商業・業務・ 住宅ビルへの 更新のため、民 間活力の積極 的活用による 敷地の共有化 並びに高度化・ 不燃化を促進 し、良好な都市 環境の整備に 努める。	J R 成田駅東 口駅前広場、関 連区画道路及 び歩行者専用 道路の整備	公共団体施行 市街地再開発 事業の促進	—	—

成田都市計画 用途地域の変更 新旧対照図

新旧対照図



変更する地域地区	番号	③	地区名	西三里塚地区
新			旧	
用途地域	容積／建ぺい	面積	用途地域	容積／建ぺい
第一種低層住居専用地域	100／50	約 0.09ha	市街化調整区域	-
-	-	-	-	-

変更する地域地区	番号	②	地区名	西三里塚地区
新			旧	
用途地域	容積／建ぺい	面積	用途地域	容積／建ぺい
第一種低層住居専用地域	100／50	約 0.04ha	市街化調整区域	-
-	-	-	-	-

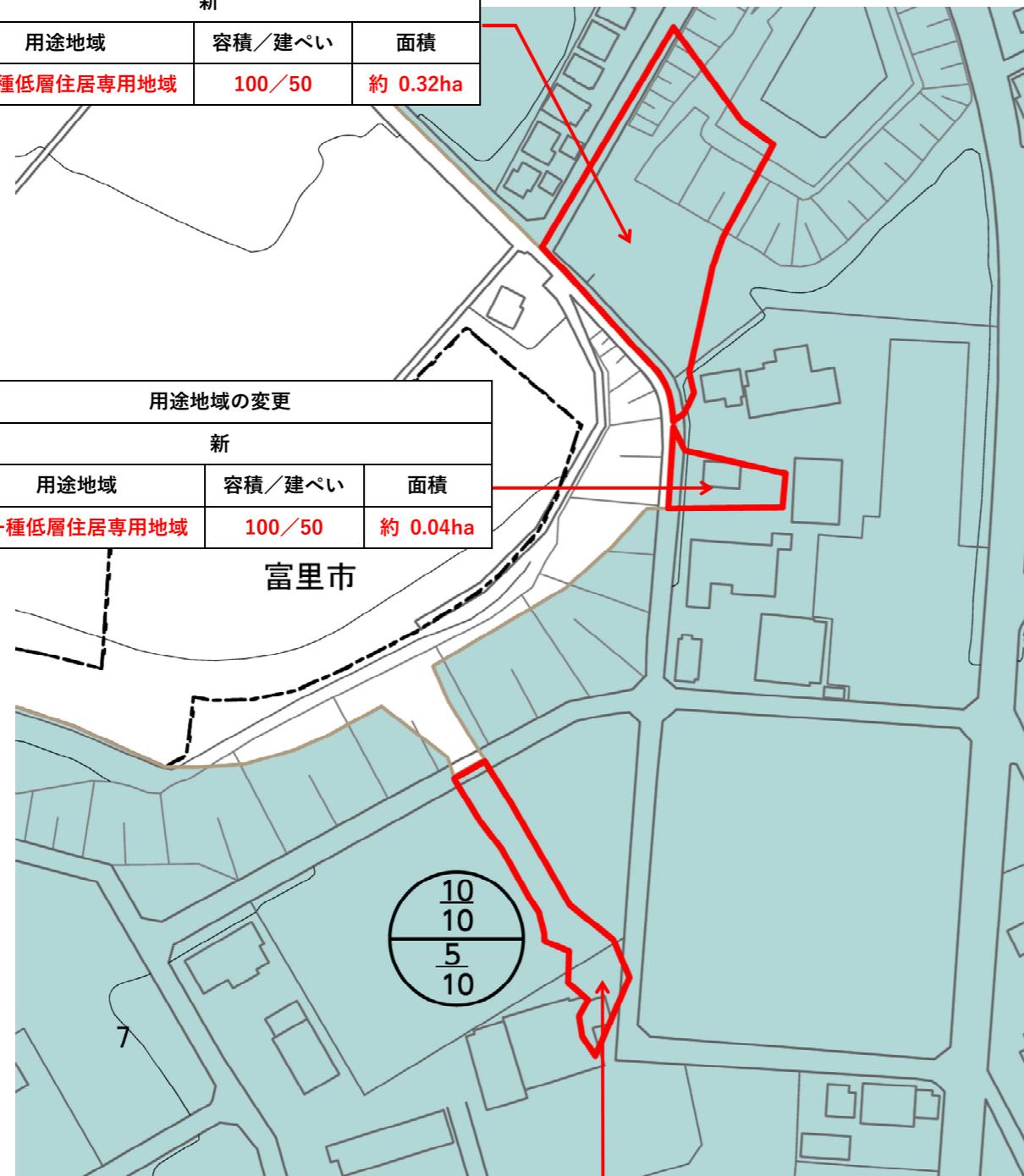
変更する地域地区	番号	①	地区名	西三里塚地区
新			旧	
用途地域	容積／建ぺい	面積	用途地域	容積／建ぺい
第一種低層住居専用地域	100／50	約 0.32ha	市街化調整区域	-
-	-	-	-	-

凡例
変更区域

成田都市計画 用途地域の変更 新旧対照図

新

用途地域の変更		
新		
用途地域	容積／建ぺい	面積
第一種低層住居専用地域	100／50	約 0.32ha

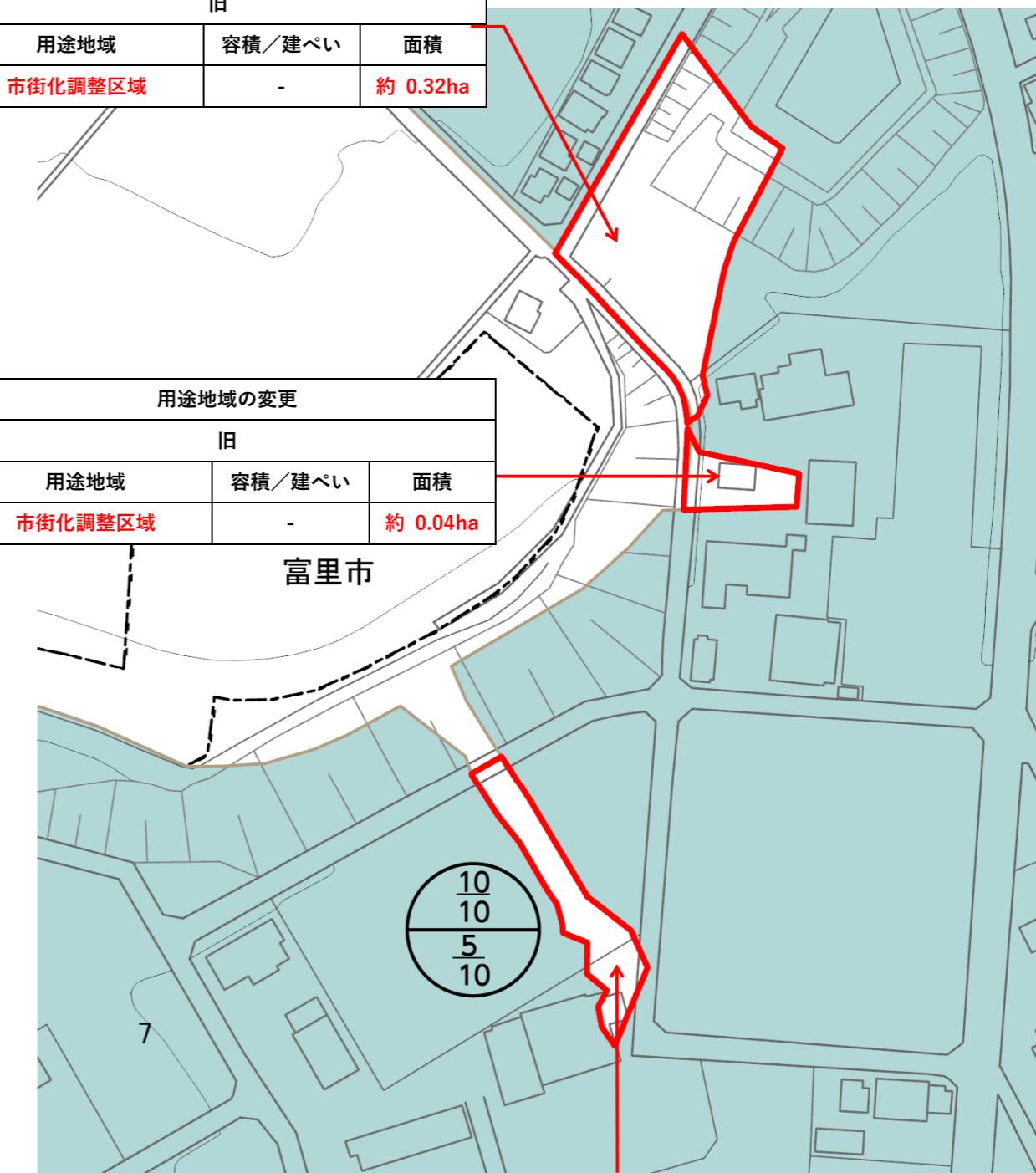


用途地域の変更		
新		
用途地域	容積／建ぺい	面積
第一種低層住居専用地域	100／50	約 0.04ha

凡 例  
□ 変更区域

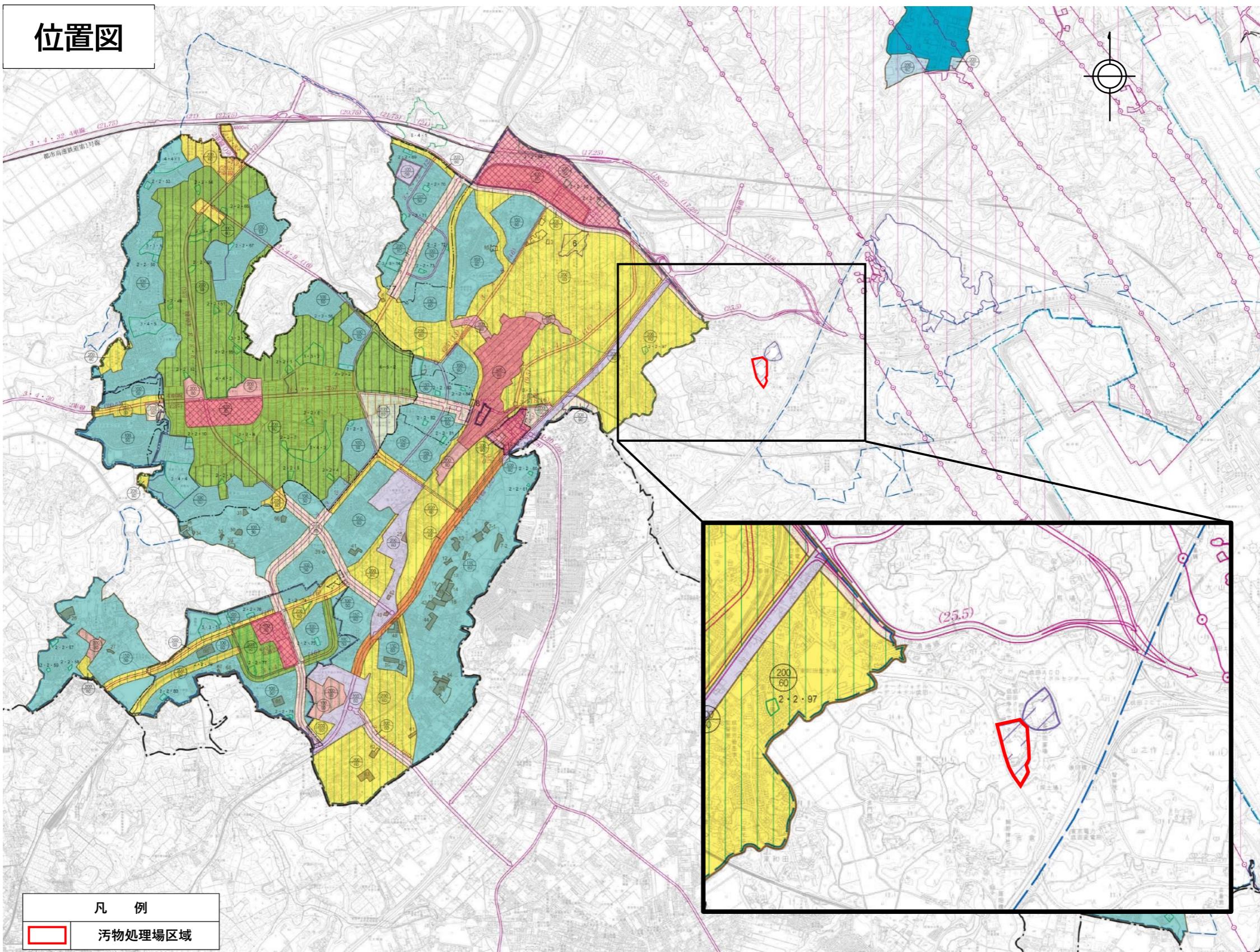
旧

用途地域の変更		
旧		
用途地域	容積／建ぺい	面積
市街化調整区域	-	約 0.32ha



用途地域の変更		
旧		
用途地域	容積／建ぺい	面積
市街化調整区域	-	約 0.04ha

凡 例  
□ 変更区域



## ★都市計画決定状況

名 称		位 置	面 積
番 号	汚 物 処 球 場 名		
1	成田クリーンヒル	成田市吉倉字大谷津の一部の区域	約 1.8ha