成田市都市計画審議会 会議録

1　開催日時

令和 8 年 2 月 5 日（木）　午後 2 時 00 分から 3 時

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、磯野委員、木村委員、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）、阿部氏（平賀委員代理）、前田委員、渡邊委員（順不同）

（事務局）

山﨑都市部長

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

公園緑地課　平山課長、平野副主幹

4　議題

〇付議案件

議案第 1 号　成田都市計画生産緑地地区の変更について（成田市決定）〔付議〕

〇報告案件

報告第 1 号　東町・花崎町地区地区計画の変更の原案について〔報告〕

5　議事

議案第 1 号

議長：　議案第 1 号「成田都市計画生産緑地地区の変更について」につきまして、事務局より議案の説明をお願いいたします。

事務局：　議案第 1 号につきまして、変更の概要をご説明させていただきます。生産緑地制度は、市街化区域内の農地で良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設などの施設として適している 500 平方メートル以上の一団の農地を都市計画に定め、建築行為などを許可制にすることにより、都市農地の計画的な保全を図ることを目的とした制度でございます。

この度、生産緑地の指定から 30 年が経過し、土地所有者から買取りの申出が行われ、行為の制限が解除されたことなどから、3 地区について、生産緑地地区の変更を行うも

のでございます。

事務局：　議案第１号の詳細についてご説明させていただきます。本日お配りいたしました参考資料１をご覧ください。生産緑地制度の概要につきましては先ほどの説明の通りでございます。生産緑地地区に指定されますと、農地として適正な管理・保全が義務付けられ、農地以外の利用が基本的にできなくなるなど、行為の制限が発生します。一方、固定資産税の農地課税や相続税の納税猶予制度が適用されるなど、税制上の優遇措置が受けられます。これは、固定資産税は市街化区域内農地であっても、市街化調整区域内の農地と同様の評価・課税とするもので、市街化区域内における農業の継続を後押しするものであります。生産緑地の所有者は農地として適正な管理・保全が義務付けられるほか、生産緑地地区に指定されてから 30 年が経過したときや主たる従事者の死亡や故障により、営農が不可能となったときに、市に対して当該農地の買取りの申出をすることができます。市は、買取りの申出に対して、買取るか買取らないかを決定して、買取らない場合は、農業委員会を通じて、農業従事者取得の斡旋を行い、取得希望者がいない場合、生産緑地における建築物等の新築・改築・増築、土地の形質の変更等の行為の制限が解除されます。

次に、今回の変更内容についてご説明させていただきます。本市は平成 4 年 11 月、生産緑地法第 3 条の生産緑地地区に関する都市計画の規定に基づき、市街化区域内にある農地で、条件に該当する一団の区域を都市計画に生産緑地地区として定めております。当初は 94 地区、32.57 ヘクタールにつきまして、生産緑地地区として都市計画決定し、これまで 14 回の変更を行い、現在は 63 地区、20.52 ヘクタールとなっております。

議案資料 1 ページをご覧ください。変更する生産緑地地区につきましては、1 ページに記載の通り、7 号の 1 不動ケ岡第 1 生産緑地地区（その 1）の約 0.04 ヘクタールほか 2 地区、合計 0.11 ヘクタールの廃止となります。

次に 2 ページの変更の内訳総括表をご覧ください。本市の生産緑地の地区数と面積についてでありますが、今回の変更を反映いたしますと、生産緑地地区 62 地区、面積 20.41 ヘクタールとなります。

続きまして、変更する生産緑地地区の場所についてでございます。3 ページ、4 ページが統括図です。都市計画図に当該生産緑地地区の位置を落とし、広域から当該生産緑地地区の位置関係を表示したものでございます。

5 ページから 7 ページにつきましては、地形図に当該生産緑地地区の位置を落とし、当該生産緑地地区の詳細な位置や形状を表示したものでございます。

次に各地区の変更理由についてご説明させていただきます。まず、5 ページの 7 号の 1 不動ケ岡第 1 生産緑地地区（その 1）、7 ページの 91 号西三里塚第 2 生産緑地地区の 2

地区についてでありますが、平成4年11月の生産緑地地区の都市計画の告示から30年が経過いたしましたので、生産緑地法第10条に基づく生産緑地の買取申出に合致することから、市へ買取り申出が提出され、庁内関係課や千葉県などへ照会をいたしましたが、買取り希望がなく、農業委員会を通じて農業従事者への取得の斡旋も行いましたが、取得希望者がいなかったため、生産緑地法第14条に基づき、行為の制限が解除され、生産緑地としての機能が失われたため、生産緑地地区の全部及び一部の廃止が生じたものでございます。

続きまして、6ページの77号本三里塚第5生産緑地地区につきましては、地区の一部を廃止する変更を、令和6年3月に本審議会にお諮りし、同年5月に決定いたしましたが、変更後の地区の形状を表す計画図に誤りがありましたことから、これを正しい計画図に変更するものでございます。

本日お配りした参考資料2をご覧ください。①は、令和6年3月の都市計画審議会時の計画図であり、黄色の部分を廃止しましたが、黒点線で囲んだ部分も廃止区域とする計画図が正しく、これを表したものが②の計画図でございます。当該地区には複数の筆があり、廃止対象となった筆では、公簿面積よりも実測面積がかなり大きい状況となっておりました。生産緑地地区としては、公簿面積で指定されておりましたことから、実測面積に対する公簿面積相当分を計画図に表し、これを廃止区域といたしました。前回変更では、対象の筆全てを廃止したのですが、公簿と実測値の違いを計画図に表してしまったため、計画図のみ誤った状態となっておりました。続きまして、③をご覧ください。③の赤枠で示す区域が①の計画図にて都市計画決定した現在の生産緑地地区になります。黒点線は①の黄色の着色部分と同じで、都市計画決定区域から廃止した区域になります。④をご覧ください。④が今回ご審議いただく計画図になります。現在の生産緑地地区を表す③をベースに、①の黒点線の区域が本来廃止すべき区域であることから黄色で着色した通り、これを廃止し、計画図を改めるものでございます。

以上が3地区の生産緑地地区の変更内容の説明となります。なお、この変更案につきましては、千葉県との事前協議が整っており、昨年11月21日から12月5日まで縦覧を行いました。縦覧閲覧者は1名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。以上大変雑駁ではございますが、議案第1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議案の内容につきまして、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：　今回の議案は、役割を終えた生産緑地を減らして、図面のミスを修正するとこういう解釈でよろしいでしょうか。

事務局：　その通りでございます。生産緑地は平成 4 年度に 1 回目の指定をしており、その後 30 年間は所有者がお亡くなりになるなどの事情がない限り、生産緑地として維持されます。30 年経過した後に生産緑地の所有者に対しまして、引き続き生産緑地であり続けることを希望するかどうかの確認を行います。最終的に生産緑地として継続する方もおられますが、今回は、継続しないため、こういった手続きを踏んで廃止をするものです。

細貝委員：　本議案で提示していただいております不動ケ岡と西三里塚の生産緑地について、その後にどのような土地利用がなされるか把握されているのでしょうか。現地を見てきたのですが、西三里塚の生産緑地については、住宅街の中に立地していました。今後、日照や交通量などの影響がないのかどうかお答えいただければと思います。

事務局：　所有者の方により、今後の土地の使い方は色々あると思いますが、生産緑地の解除後の土地利用までは把握しておりません。

事務局：　補足させていただきます。西三里塚の生産緑地については、その後の利用方法は把握していません。不動ケ岡の生産緑地は一度廃止の手続きをし、残った一部の区域について、地権者との協議の結果、廃止手続きを行うものであり、こちらは、不動ケ岡土地区画整理事業の区域に含まれているため、換地の対象になり、宅地に変わっていきます。

細貝委員：　本三里塚の生産緑地についてお伺いしたいと思います。議案資料の 1 ページで「錯誤による計画図変更」と記載があります。参考資料 2 の①の廃止区域と②の廃止区域では、大きな乖離がありますが、隣接する宅地等へどんな影響があったのかを詳しくご説明していただきたいです。

事務局:　もう少し詳細な説明をいたします。生産緑地地区を指定した平成4年当時は、制度上、公簿面積による指定が行われており、その後、土地の所有者において、分筆が複数回行われ、現地測量により元の地番の面積が増加しておりました。その後、所有者より、指定から 30 年経過したことによる買取り申出が申請されました。買取り申出の申請には、現地測量した面積が指定された面積として記載され、平成 4 年の公簿面積により指定された面積は、その一部であるとの記載となっておりました。このため、生産緑地の一部が残るとして、公簿面積と実測面積の違いを計画図に表してしまったことか

ら、計画図のみ誤った状態となっております。これに関して、地権者等から何か影響があったとは聞いてございません。

細貝委員：　では地権者に実害は生じていないということでよろしいですか。

事務局：　その通りです。

細貝委員：　もし業者が開発をする場合は、この図面を基に開発を進めていくと思います。その場合、誤った許可がされ、取り返しのつかないようなことも想定されるため、確認体制をしっかりしていただければと思います。

飯嶋委員：　本三里塚の生産緑地について、今は特定生産緑地となっているのでしょうか。

事務局：　参考資料２の①の計画図で、黒枠と黄色い着色以外に白い部分があります。この白い部分が特定生産緑地に移行した部分になります。

議長：　他にご意見、ご質問等ございますでしょうか。無いようですので、お諮りいたします。議案第１号「成田都市計画生産緑地地区の変更について」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。
　なお、今後の事務の手続きについて十分注意して手続きを進めていただきたいと思います。

報告第１号

議長：　続きまして、報告第１号「東町・花崎町地区地区計画の変更の原案について」につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：　報告第１号につきまして、概要をご説明させていただきます。報告第１号の資料をご覧ください。本件は、成田市地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づき、１ページ目の概要にあります通り、申出を受けましたことから、地区計画を一部変

更しようとするものでございます。本日は、今後、都市計画手続きを進めるにあたり、その内容をあらかじめ本審議会にご報告させていただくものでございます。

ここで本題の前に、条例に基づく申出制度についてご説明させていただ　きます。お手元の黄色いファイルの黄色い付箋を付けた地区計画の申出制度の手引きの 2 ページ目をご覧ください。まず、上段(3)に記載の「申出することが出来る者」は、「住民または利害関係人」でございます。この利害関係人の定義は記載の通りでありまして、基本的に土地所有者が対象になります。また、(4)の申出の要件として、①0.5 ヘクタール以上の一団の土地であること②区域内の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意を得ていることが条例に定める要件となります。さらに、地区計画の内容が都市計画の基準及び本市のまちづくり方針と整合していること、実現性を有していることについて確認いたします。

続いて 4 ページをお開きください。地区計画申出制度のフローでございます。右側の青色のフローが、本市の手続きになります。申出者との事前相談を経て、申出書の提出があった場合は、まず庁内関係部課で構成する検討会議にお諮りし、申出に基づく地区計画の決定等の必要があるかどうかを判断いたします。本件につきましては、先月に会議を開催いたしまして、条例に定める要件を満たしていることを確認し、地区計画の変更の必要があると判断したことから、手続きを進めることといたしました。今後の手続きのスケジュールにつきましては、後ほどご説明いたします。

報告第 1 号の資料の 1 ページにお戻りください。本件申出につきましては、昨年 12 月 26 日付けで、土地所有者であるイオンタウン株式会社及び城之内利彦氏から提出されました。変更対象は、表の一番下の段に記載の通り、地区計画の面積、開発整備促進区の面積、緑地の面積、配置及び歩行者用通路の延長の 4 項目となります。

続いて、対象地をご説明いたします。資料の 8 ページ、9 ページをご覧ください。8 ページは位置図でございます。計画地は JR 成田駅及び京成成田駅東口から約 700 メートル、市役所からも近く、国道 51 号沿道に位置し、現在、イオンタウン成田富里店が立地する場所となります。

変更内容は、9 ページの赤枠で示している現状は駐車場と緑地になっている部分を区域から除外するものでございます。なお、大型商業施設が立地する当該地区の土地利用を変更するものではございません。詳細につきましてはご覧いただいている資料と、本日お配りしたスライドを印刷した資料により、ご説明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。はじめに、変更箇所と都市計画の現状をご説明します。参考資料 3 の 2 ページをご覧ください。位置は先ほどのご説明の通りでありまして、富里市との行政界に接する場所でございます。用途地域に

つきましては、国道 51 号沿いが準工業地域、それ以外は第二種住居地域に指定されております。

3 ページをご覧ください。こちらは地区計画区域の詳細図です。除外する区域を青丸で示しております。右側には除外する区域の現地写真を掲示して　　おりまして、2 方向から撮影したものでございます。現在は、イオンタウン成田富里店の従業員駐車場として利用されております。本地区計画の特徴としまして、開発整備促進区を定めておりまして、経緯や内容について簡単にご説明させていただきます。

4 ページをご覧ください。こちらが本地区計画の策定経緯でございます。この地区は以前、ジャスコ成田店が営業しておりましたが、平成 18 年 8 月に閉店し建物が取り壊され、その後新店舗計画が進められておりました。こうした中、平成 19 年 11 月に都市計画法及び建築基準法が改正されまして、本地区の過半の用途地域である第二種住居地域について、延べ床面積が 1 万平方メートルを超える店舗の立地が制限されることになりました。この制限と同時に、第二種住居地域など特定の用途のみを対象に、開発整備促進区を定めることができるとされました。地区計画において、開発整備促進区を定めることで大規模な集客施設の立地が可能となるものです。法改正の趣旨としましては、大規模集客施設は、周辺環境への影響が大きいということから、住環境を保全しつつ、地域の実情に応じた柔軟な判断ができるよう、第二種住居地域では、延べ床面積 1 万平方メートルを超える店舗を一律に認めることを廃止し、地区計画を定めることで、立地を可能とする形になりました。新店舗建設にあたり、イオンや関係機関との協議によって、本制度を活用することとなりまして、平成 22 年 5 月に都市計画提案書を受理し、平成 23 年 11 月に開発整備促進区を定めた地区計画を決定いたしました。その後、平成 27 年 1 月に現在のイオンタウン成田富里店が開店しました。

5 ページをご覧ください。こちらは本地区計画にて設定した区域になります。赤枠で囲んだ範囲が地区計画全体の区域になります。その内、開発整備促進区は第二種住居地域にのみ定めることができますので、これを A 地区と定めまして、国道 51 号側の準工業地域は B 地区としております。イオンタウンの店舗敷地は、青枠で囲んだ区域でございまして、富里市の第一種住居地域のエリアを含みますが、地区計画は本市行政区域のみを対象に定めております。富里市側に地区計画を定めないことにつきましては、店舗敷地の過半が成田市でございまして、建築物の用途・規模については、過半の用途地域が適用されまして、延べ床面積 1 万平方メートル以上の店舗の立地が可能となります。このため、富里市側における都市計画上の措置を要しないことなどから、富里市において地区計画を定めないと判断したものでございます。

報告第 1 号の資料の 1 ページをご覧ください。この度の変更は、現在、従業員駐車場として利用する約 564 平方メートルの土地を、地権者である城之内氏の意向により、区

域から除外することを目的としております。

続きまして申出要件について、2ページをご覧ください。(1)の面積につきましては、現状の約2.1ヘクタールから約564平方メートルの土地を除外し、変更後は約2.0ヘクタールとなりまして、申出要件の0.5ヘクタール以上を満たします。(2)同意率、(3)同意面積につきましては、土地所有者は権利者数としまして14人であり、全ての方が同意していることを同意書の提出をもって確認しています。なお、イオンタウンは各個人所有者と賃貸借契約を締結していると伺っております。(4)の説明会等の実施状況につきましては、説明会としては開催しておりませんが、同意書の取得に当たり地権者全員に対して戸別訪問し、変更内容について説明を行っているということでございます。

続きまして、4ページの新旧対照表をご覧ください。変更箇所は赤字で記載しております。地区全体の面積は、先ほどの説明の通り、約2.0ヘクタールに変更いたします。

続いて、5ページになります。地区全体面積のうち、開発整備促進区の面積については約1.6ヘクタールです。これを一部区域の除外に伴いまして、約1.5ヘクタールに変更いたします。また、本地区計画では、周辺環境との調和を図ることなどを目的に、歩行者用通路や緑地を設けておりまして、その幅員、延長、箇所数、面積を定めております。これらは開発整備促進区では、都市計画法上の該当する条項が2号であるため、呼称として2号施設としております。その他の区域の施設に関しては地区施設としております。法的な位置付けが異なるだけで、趣旨や目的は同じものになります。この歩行者通路と緑地につきまして、地区計画策定後に整備された現状に合わせて各施設の延長や面積などに変更いたします。一部除外のため、減るという説明を進めている中、緑地の面積や歩行者用通路の延長は、増えておりますが、これは当時地区計画に定めた規模以上に各施設が既に整備されていたため、現状に合わせた規模に変更するものでございます。補足になりますが、先ほど申し上げました2号施設はその後、法改正がありまして、現在は条項が1号になっておりますので、今回の変更に合わせて、2号施設を1号施設に呼び名だけを変更いたします。

続いて、これまでの説明を平面図に表しますと10ページのようになります。こちらは全体区域を表す平面図でして、開発整備促進区に含まれる区域を一部除外しますので、変更後の図のようになります。

次は歩行者用通路と緑地の配置図でございます。資料は11ページです。除外する土地には緑地が配置されておりまして、この分は減少いたしますが、現状に合わせた配置等規模に変更しましても、地区計画に定めた規模以上の施設が確保されています。

次は壁面後退の規定を表す平面図になります。資料は12ページです。青い点線区間につきましては5メートル以上、薄いオレンジ色の点線区間は3メートル以上、道路あるいは隣地境界線から壁面の位置を後退するよう規定しております。こちらは土地の一

部除外に合わせてライン取りを変更するような形です。これによって壁面線が内側にずれるような形になりますが、既存の建築物は変更後のラインからも 3 メートル以上の離隔が確保されております。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。資料は 3 ページになります。本審議会後は千葉県との事前協議を行い、原案の縦覧、それから案の縦覧を行いまして意見を求めます。その後、改めて本審議会へお諮りしまして、8 月上旬頃の決定告示を目指しているところでございます。以上で説明を終わります。

議長： ただいま説明がありました内容につきまして、ご意見、ご質問等がございましたらお願いします。

加瀬委員： ご説明ありがとうございました。仮にジャスコさんのように撤退した場合には、そこにどのような施設が建てられるのか、どのような制限が発生するのかを教えていただければと思います。

事務局： 参考資料３の５ページの青で囲われている区域が現在のイオンタウンの建築敷地であり、過半の用途は中央にある第二種住居地域です。仮定の話ですが、このイオンタウン成田富里店が撤退した場合、その後どのような制限が発生するかは、建築敷地をどのように設定し、どこが過半の用途に該当するかによって変わります。イオンタウン成田富里店と同じ敷地設定の場合、A 地区の開発整備促進区の適用を受けることになり、地区計画で定めた周辺の住環境等を考慮し、地区計画に適合することを前提に同規模の店舗の建設が可能になります。

加瀬委員： そうしますと、仮に店舗が撤退した場合でもこの地区計画は残るということでよろしいでしょうか。

事務局： この地区計画は、イオンタウンを建設することを目的に定めたものであり、新しい施設が建設される場合は、改めて地区計画をどうするか検討していく必要があると考えます。

事務局： 地区計画は、店舗が撤退したから変わるようなものではないですが、この地区計画自体の経緯もございますので、仮にイオンタウンが撤退された場合、地区計画を即廃止するか、継続するかは今日の段階で申し上げられません。仮に撤退する場合は、状況に応じて、専門的な意見も聞きながら、決定していきたいと考えております。

議長：　他に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１号を終了いたします。本日の会議は以上となります。

６　傍聴者
３名

７　次回開催日時（予定）
令和８年５月中旬または令和８年７月上旬

令和８年２月 24 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＿＿＿＿＿＿＿磯野　綾＿＿＿＿＿＿＿

議事録署名人＿＿＿＿＿＿＿油田　清＿＿＿＿＿＿＿