

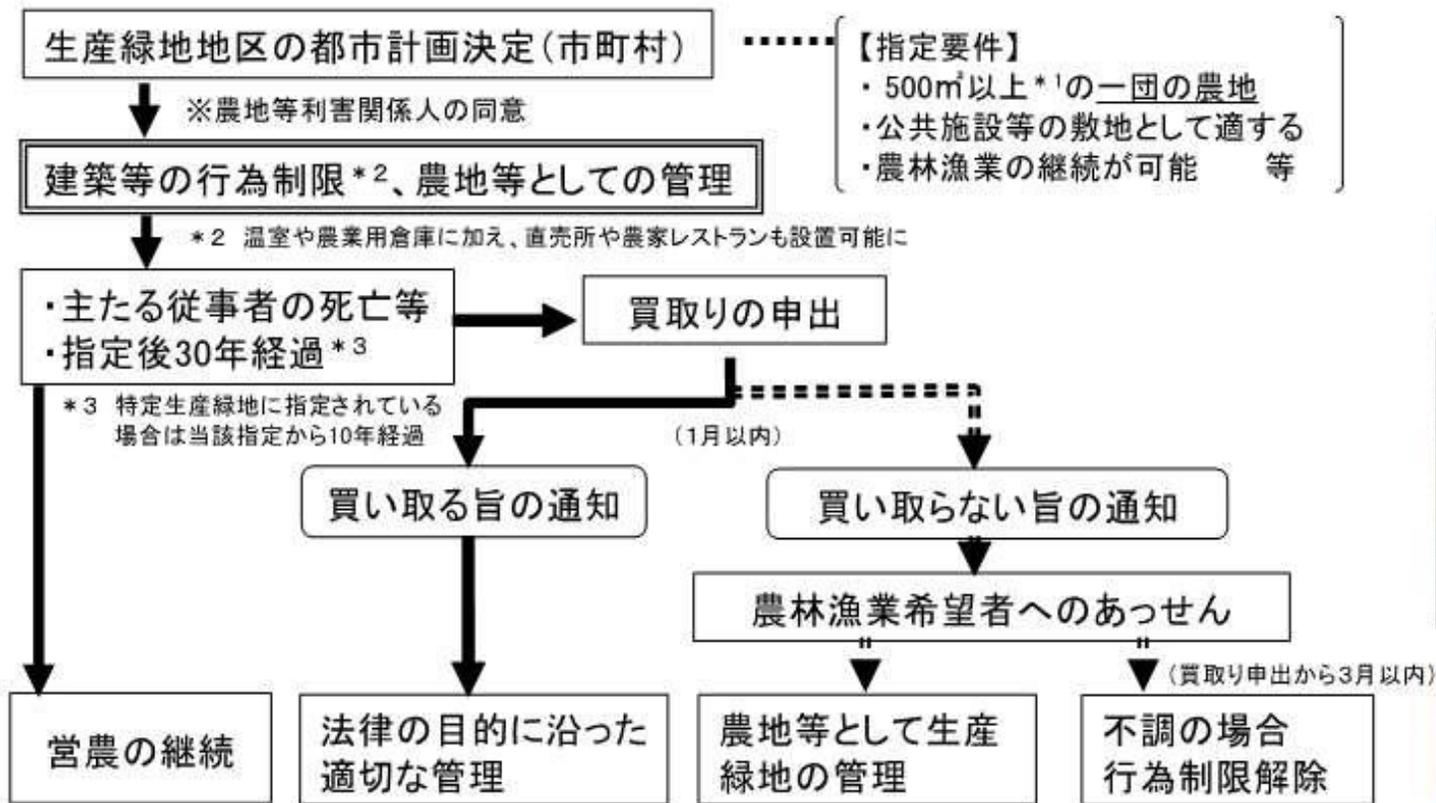
生産緑地制度の概要

○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、公共施設等の敷地として適している500㎡以上*1の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る。

○市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

< 手続の流れ >

*1 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。



< 成田市の実績 >
63地区、20.52ha

< 生産緑地地区の例 >



< 税制措置 > 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

- ・ 固定資産税が**農地課税**(生産緑地以外は**宅地並み課税**)
- ・ 相続税の納税猶予制度が**適用**(生産緑地以外は**適用なし**)

※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

■ 77号本三里塚第5生産緑地地区の錯誤による計画図の変更

① 令和6年3月の都市計画審議会時の計画図



: 本来、都市計画決定区域から廃止区域として黄色で着色すべき部分

② 令和6年3月の都市計画審議会の計画図において本来行うべき着色



③ 令和6年5月の都市計画変更後の計画図 (現在の都市計画決定区域)



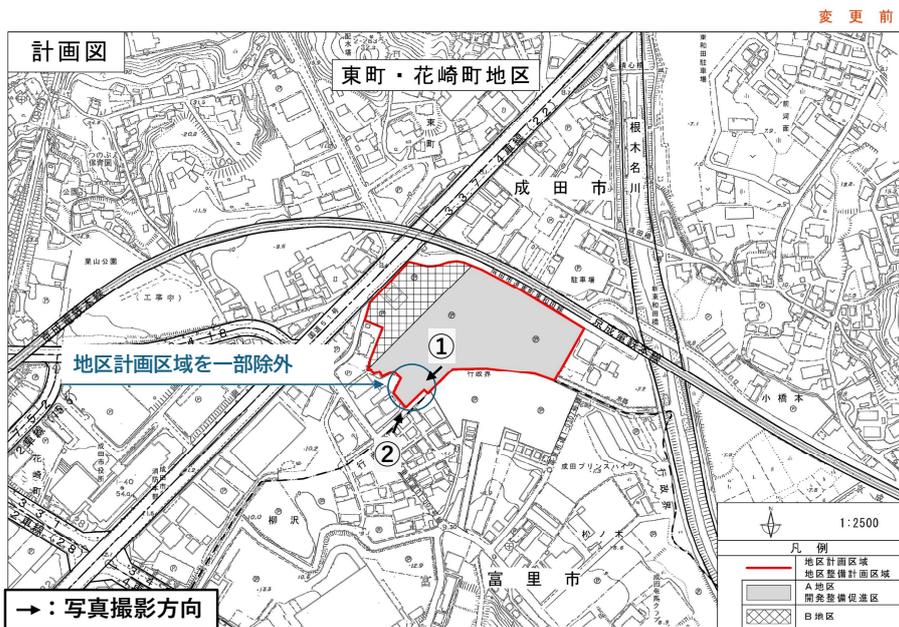
: 既決定区域 (①から黄色の着色部分を除いた区域)
 : 令和6年5月の都市計画変更において、廃止となった区域(①の黄色の着色部分)

④ 今回の議案の計画図



: 既決定区域 (①から黄色の着色部分を除いた区域)
 : 令和6年5月の都市計画変更において、廃止となった区域(①の黄色の着色部分)

地区計画の案の申出の概要について



令和8年2月5日



-3-

地区計画策定の経緯について

平成18年8月 ジャスコ成田店が立地していたが、閉店

平成19年11月 都市計画法及び建築基準法の改正

- ・ 第二種住居地域で、延床面積10,000平方メートルを超える店舗の立地が制限された。
- ・ 用途地域の規制強化と合わせて、**開発整備促進区**が創設された。
- ・ 第二種住居地域に、地区計画にて開発整備促進区を定めることにより、大規模小売店舗の立地が可能となる。

平成22年5月 都市計画法第21条の2に基づく提案書を受理

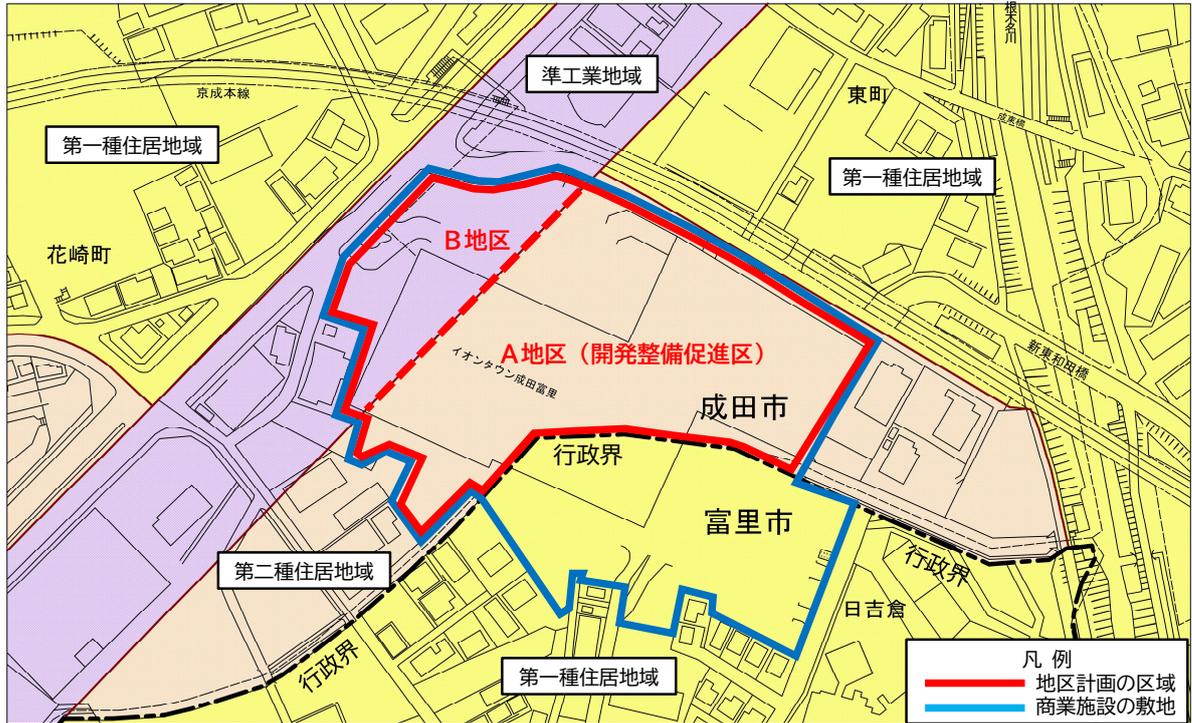
平成23年1月 開発整備促進区を定めた**地区計画を決定**

平成27年11月 イオンタウン成田富里店が開店

令和8年2月5日

-4-

地区計画の区域設定について



令和8年2月5日

-5-

地区計画の案の申出の概要について 【配布資料 1ページ】

1. 地区計画案の申出の概要

成田市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく申出

申出日	令和7年12月26日
申出者	イオンタウン株式会社 城之内 利彦
位置	成田市東町121番14外
面積	約2.1ha
概要	<p>本地区は、JR成田駅及び京成成田駅の東約0.7km、国道51号に隣接する地区であり、大型商業施設が立地していたことを勘案し、大型商業施設を誘致し、広域的な集客能力や都市的サービス機能の推進を図るとともに、成田山新勝寺周辺地区との人の交流を促し、中心市街地全体の活性化を繋げることを目標として地区計画を定めた地区であります。</p> <p>現状、地区計画の目標に沿った商業拠点地区の形成が図られておりますが、この度、本地区計画区域内の駐車場として利用する土地の一部において、地権者の意向により、当該土地を区域から除外する旨の変更の申出がありました。</p>
変更対象	<p>(1) 地区計画の面積 (2) 開発整備促進区の面積 (3) 緑地の面積・配置 (4) 歩行者用通路の延長</p>

令和8年2月5日

-6-

申出要件等について 【配布資料 2ページ】

2. 申出要件等について

(1) 面積

変更前 約 2.1ha → 変更後 約 2.0ha

(2) 同意率

	権利者数 (a)	同意者数 (b)	同意率 (b/a)
土地所有者	14 人	14 人	100%
借地権者	0 人	0 人	-

(3) 同意面積

	対象面積 (c)	同意面積 (d)	同意率 (d/c)
土地所有者	19,085 m ²	19,085 m ²	100%
借地権者	0 m ²	0 m ²	-
合計	19,085 m ²	19,085 m ²	100%

※ 土地所有者は、個人 13 (13,114 m²)、法人 1 (5,971 m²)

※ 成田市が所有する 1,302 m²は対象外

※ 対象面積は、登記簿面積

(4) 説明会等の実施状況

日時	開催場所	対象者	備考
令和 7 年 11 月 17 日から 11 月 27 日	戸別訪問	地区計画区域内 地権者	地権者全員に対して、 計画を説明し、同意書を 得ており、説明会は省略

令和 8 年 2 月 5 日

-7-

計画書 新旧対照表 【配布資料 4ページ】

資料 (1)

地区計画計画書新旧対照表 (変更箇所は赤字で記載)

		旧	新
名称		東町・花崎町地区地区計画	東町・花崎町地区地区計画
位置		成田市東町、花崎町の各一部の区域	成田市東町、花崎町の各一部の区域
面積		約 2.1 ha	約 2.0 ha
地区計画の目標		本地区は、JR 成田駅及び京成成田駅の東約 0.7km、国道 5 1 号に隣接する地区である。また、本地区は、大型商業施設が立地していた地区であり、本市の商業拠点地区の一角を担ってきた地区である。本地区計画は、これらの状況を勘案し、本市の中心市街地としてふさわしい土地利用を図るため、大型商業施設を誘致し、広域的な集客能力や都市的サービス機能の推進を図るとともに、成田山新勝寺周辺地区との人の交流を促し、中心市街地全体の活性化に繋げることを目標とする。	本地区は、JR 成田駅及び京成成田駅の東約 0.7km、国道 5 1 号に隣接する地区である。また、本地区は、大型商業施設が立地していた地区であり、本市の商業拠点地区の一角を担ってきた地区である。本地区計画は、これらの状況を勘案し、本市の中心市街地としてふさわしい土地利用を図るため、大型商業施設を誘致し、広域的な集客能力や都市的サービス機能の推進を図るとともに、成田山新勝寺周辺地区との人の交流を促し、中心市街地全体の活性化に繋げることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	国道 5 1 号に隣接した一団の貴重な土地であることを活かし大型商業施設を誘致することにより、賑わいと魅力ある商業拠点地区の形成を図る。	国道 5 1 号に隣接した一団の貴重な土地であることを活かし大型商業施設を誘致することにより、賑わいと魅力ある商業拠点地区の形成を図る。
	公共施設の整備方針	新たに誘導する大型商業施設による発生交通や地区周辺の通過交通から、歩行者等の安全を確保するために歩行者用通路を整備する。また、周辺の住環境との調和を図るよう緑地を配置する。	新たに誘導する大型商業施設による発生交通や地区周辺の通過交通から、歩行者等の安全を確保するために歩行者用通路を整備する。また、周辺の住環境との調和を図るよう緑地を配置する。
	建築物等の整備の方針	中心市街地として地区の活力のある商業業務環境を育成し、調和のとれた都市環境を創出するために、商業拠点にふさわしい建物用途への誘導と制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限及びかさ	中心市街地として地区の活力のある商業業務環境を育成し、調和のとれた都市環境を創出するために、商業拠点にふさわしい建物用途への誘導と制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限及びかさ

令和 8 年 2 月 5 日

-8-

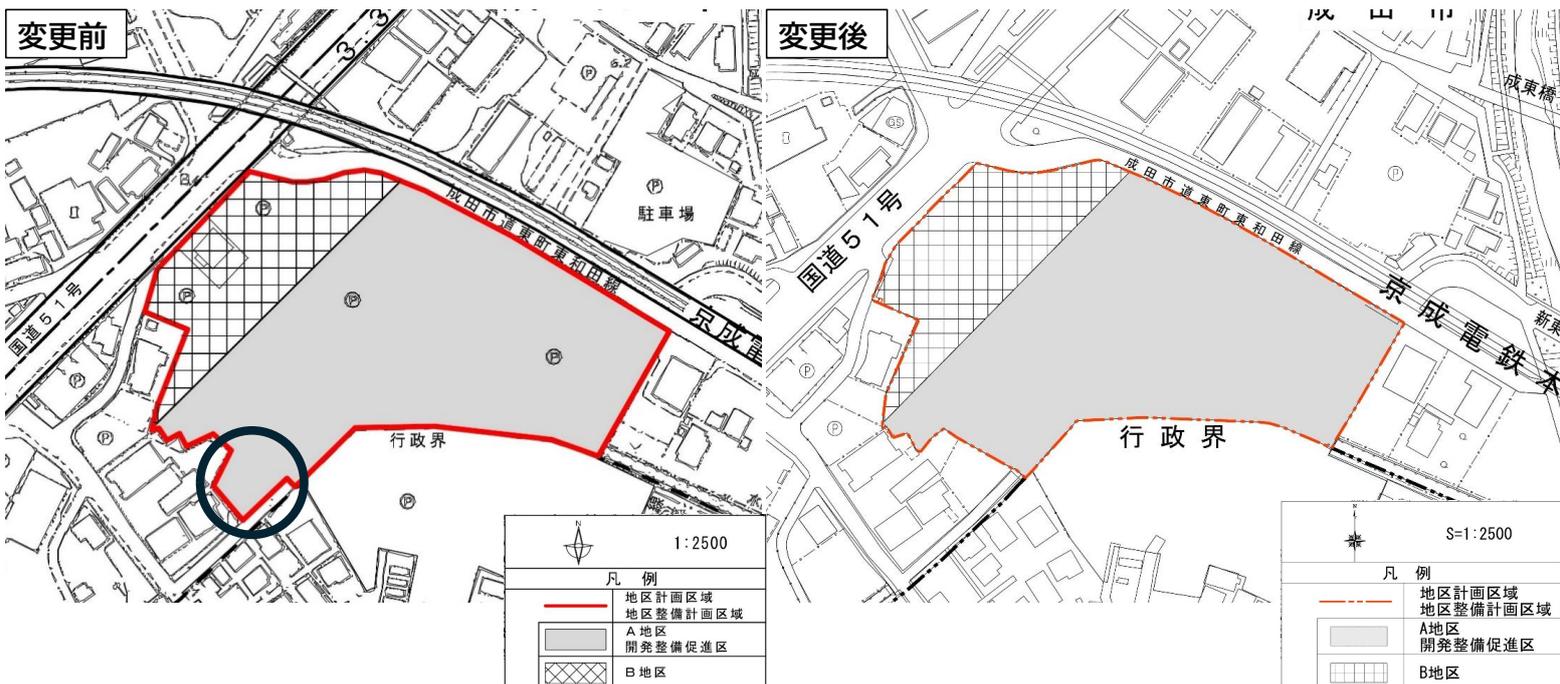
計画書 新旧対照表 【配布資料 5ページ】

		又はさくの構造の制限について規制誘導を行う。		又はさくの構造の制限について規制誘導を行う。		
開発整備促進区	面積	約1.6ha		約1.5ha		
	土地利用の基本方針	魅力ある商業・業務拠点を形成するため、土地利用の基本方針を以下のように定める。 ・広域的な集客能力をもった大型商業施設の立地を図る。 ・大型商業施設の発生交通量に対し十分な入庫能力をもつ駐車場を確保する。 ・区域内に歩行者用通路を整備し、歩行者の安全性と利便性を確保するとともに幹線道路機能向上を図る。 ・敷地周囲及び駐車場内に緑地を配置する。		魅力ある商業・業務拠点を形成するため、土地利用の基本方針を以下のように定める。 ・広域的な集客能力をもった大型商業施設の立地を図る。 ・大型商業施設の発生交通量に対し十分な入庫能力をもつ駐車場を確保する。 ・区域内に歩行者用通路を整備し、歩行者の安全性と利便性を確保するとともに幹線道路機能向上を図る。 ・敷地周囲及び駐車場内に緑地を配置する。		
	主要な公共施設の配置及び規模(以下「2号施設」という)	公共空地	歩行者用通路(幅員2m, 延長126m)		歩行者用通路(幅員2m, 延長135m)	
		緑地	8箇所(531㎡)		8箇所(552㎡)	
地区整備計画	地区の名称	A地区 (第二種住居地域・開発整備促進区)		B地区 (準工業地域)		
	地区の面積	約1.6ha		約0.5ha		
	地区施設の配置及び規模	-		歩行者用通路(幅員2m, 延長68m) 緑地5箇所(289㎡)		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 1) 劇場, 映画館, 演芸場若しくは観覧場又は店舗, 飲食店, 展示場, 遊技場でその用途に供する部分(劇場, 映画館, 演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては, 客席の部分に限る。)の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの		次に掲げる建築物以外は, 建築してはならない。ただし, 市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。 1) 劇場, 映画館, 演芸場若しくは観覧場又は店舗, 飲食店, 展示場, 遊技場でその用途に供する部分(劇場, 映画館, 演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては, 客席の部分に限る。)の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの		

令和8年2月5日

地区計画の変更内容について 【配布資料 10ページ】

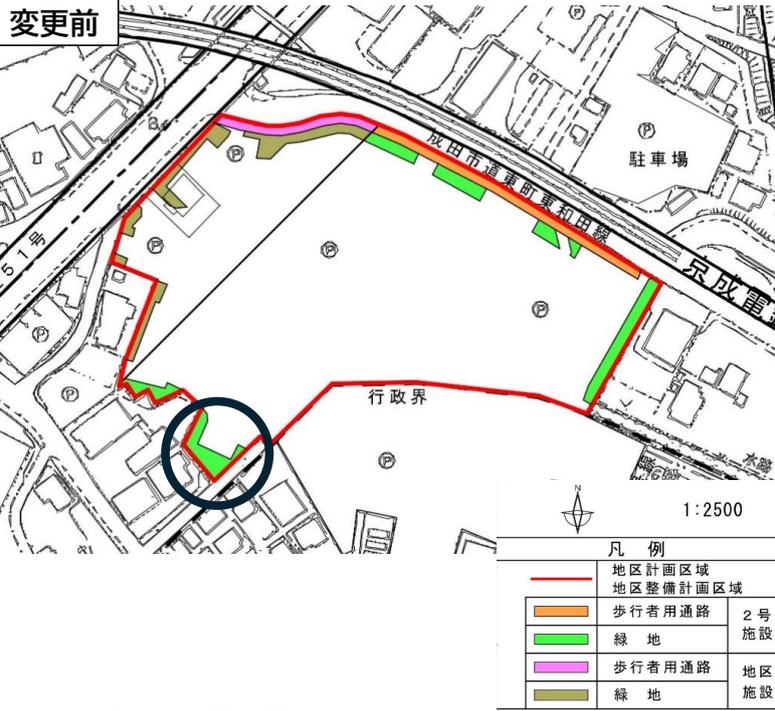
※計画図を拡大しています



令和8年2月5日

地区計画の変更内容について 【配布資料 11ページ】

※計画図を拡大しています

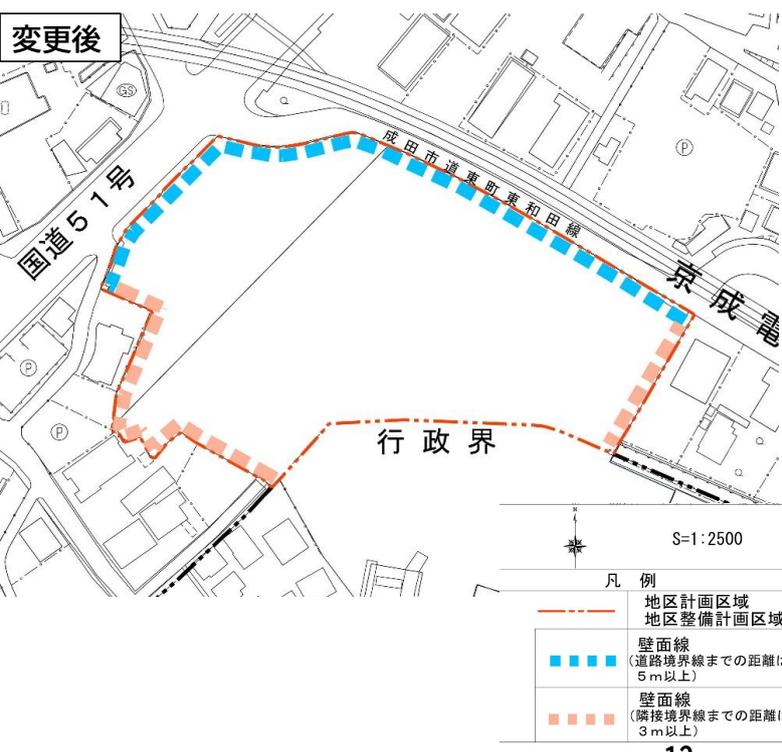
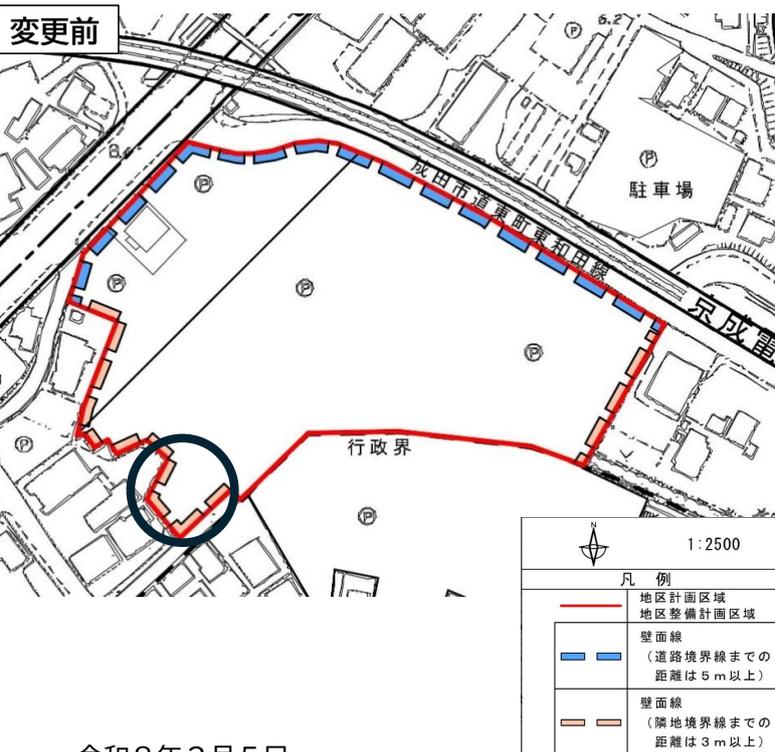


令和8年2月5日

-11-

地区計画の変更内容について 【配布資料 12ページ】

※計画図を拡大しています



令和8年2月5日

-12-

■ 今後のスケジュールについて 【配布資料 3ページ】

事 項	時 期	備 考
申出書の受理	令和7年 12月26日	
庁内検討会議	令和8年 1月27日	変更を採択
千葉県との事前協議の申出	令和8年 2月上旬	
本日 成田市都市計画審議会	令和8年 2月5日	
千葉県との事前協議の回答	令和8年 3月上旬	
都市計画の原案の公告・縦覧	令和8年 3月上旬から 令和8年 3月下旬まで	予定
都市計画案の公告・縦覧	令和8年 4月中旬から 令和8年 4月下旬まで	予定
成田市都市計画審議会	令和8年 5月中旬	予定
千葉県知事への協議の申出	令和8年 7月上旬	予定
千葉県知事の回答	令和8年 7月中旬	予定
決定告示	令和8年 8月上旬	予定

令和8年2月5日