

議案第1号

成田都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

令和8年2月5日

成 都 計 第 1 4 2 7 号

令 和 8 年 1 月 2 2 日

成 田 市 都 市 計 画 審 議 会

会 長 田 中 亨 様

成 田 市 長 小 泉 一 成



成 田 都 市 計 画 生 産 緑 地 地 区 の 変 更 に つ い て ( 付 議 )

こ の こ と に つ い て 、 都 市 計 画 法 第 2 1 条 第 2 項 に お い て 準 用 す る 同 法 第 1 9  
条 第 1 項 の 規 定 に 基 づ き 、 貴 審 議 会 に 付 議 し ま す 。

成田都市計画生産緑地地区の変更(成田市決定)

成田都市計画生産緑地地区中、7号-1不動ヶ岡第1生産緑地地区(その1)ほか2地区を次のように変更する。

	名 称		面 積	備 考
	番 号	生産緑地名		
1	7-1	不動ヶ岡第1生産緑地地区(その1)	約 0.18 ha	一部廃止 △約0.04ha
2	77	本三里塚第5生産緑地地区	約 0.17 ha	錯誤による計画図変更
3	91	西三里塚第2生産緑地地区	約 — ha	全部廃止 △約0.07ha
合 計			約 0.35 ha	一部廃止 △約0.04ha 全部廃止 △約0.07ha

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

生産緑地法第14条の規定に基づく行為の制限の解除に伴い、一部の生産緑地において、生産緑地としての機能が失われたため、生産緑地地区の区域を変更する。

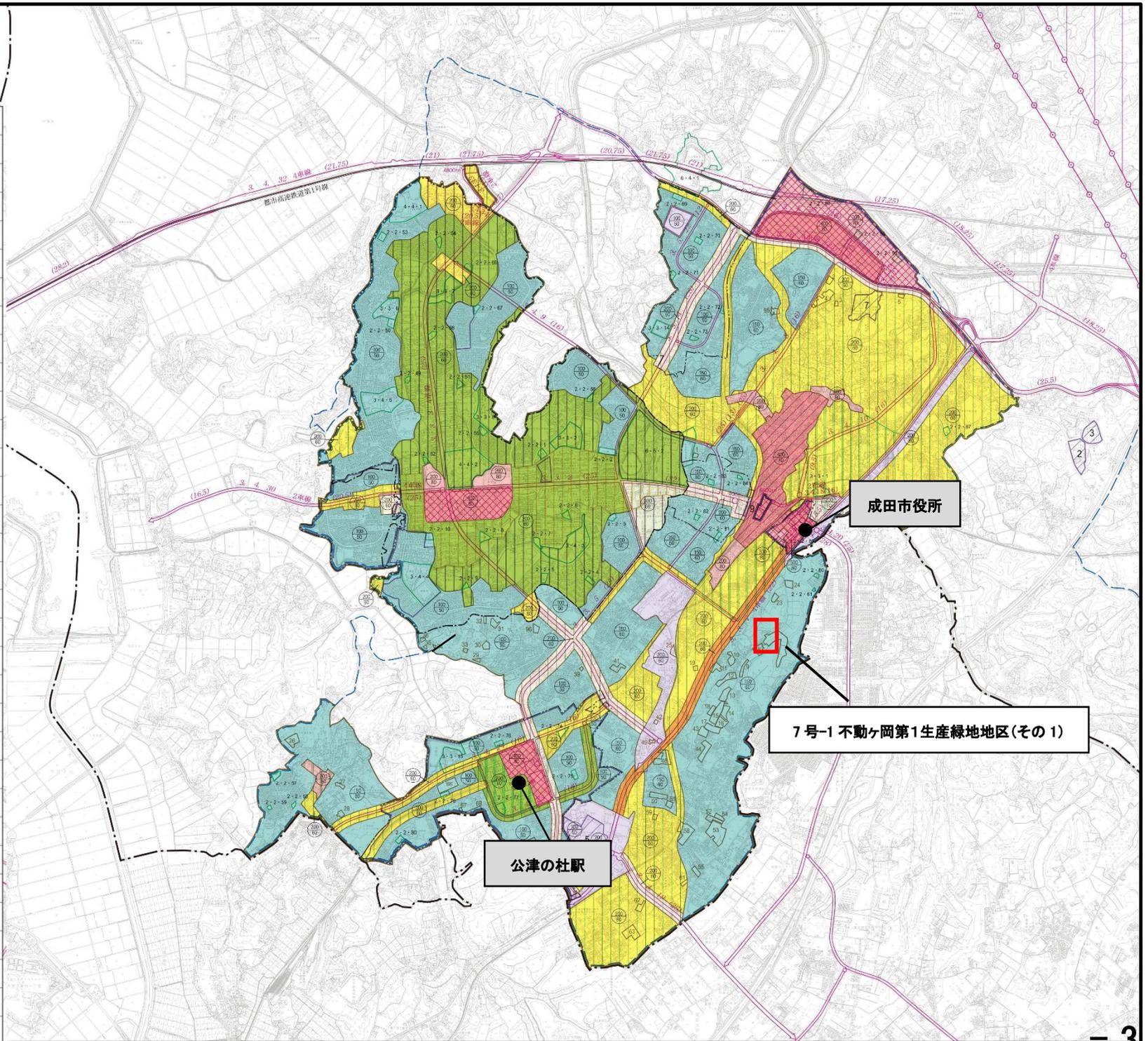
また、77号本三里塚第5生産緑地地区については、令和6年5月24日に行った都市計画変更における計画図において錯誤があったため、変更を行う。

1 変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域			生産緑地の全体の内訳表			
地区数	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
			地区数	合計面積	地区数	合計面積
3地区	△約0.11ha	△約0.11ha	62地区	約20.41ha	63地区	約20.52ha

# 総括図

凡	例	
行政区域界	———	
都市計画区域界	———	
市街化区域	———	容積率(%) 建ぺい率(%)
第一種低層住居専用地域		100 150 50 60
第一種中高層住居専用地域		200 60
第二種中高層住居専用地域		200 60
第一種住居地域		200 60
第二種住居地域		200 60
準住居地域		200 60
近隣商業地域		200 300 80 80
商業地域		400 500 80 80
準工業地域		100 200 50 60
工業地域		200 300 60 60
工業専用地域		200 60
防火地域		
準防火地域		
第一種高度地区		
第一種高度地区(20m)		
第一種高度地区(31m)		
第二種高度地区		
高度利用地区		500 ※容積率の 70 最低限度 200%
生産緑地地区		
航空機騒音障害防止地区		
航空機騒音障害防止特別地区		
都市計画公園		
都市計画道路		
公共下水道全体計画区域		
その他の都市施設		
成田ニュータウン		
土地区画整理事業区域		
市街地再開発事業区域		
地区計画区域		

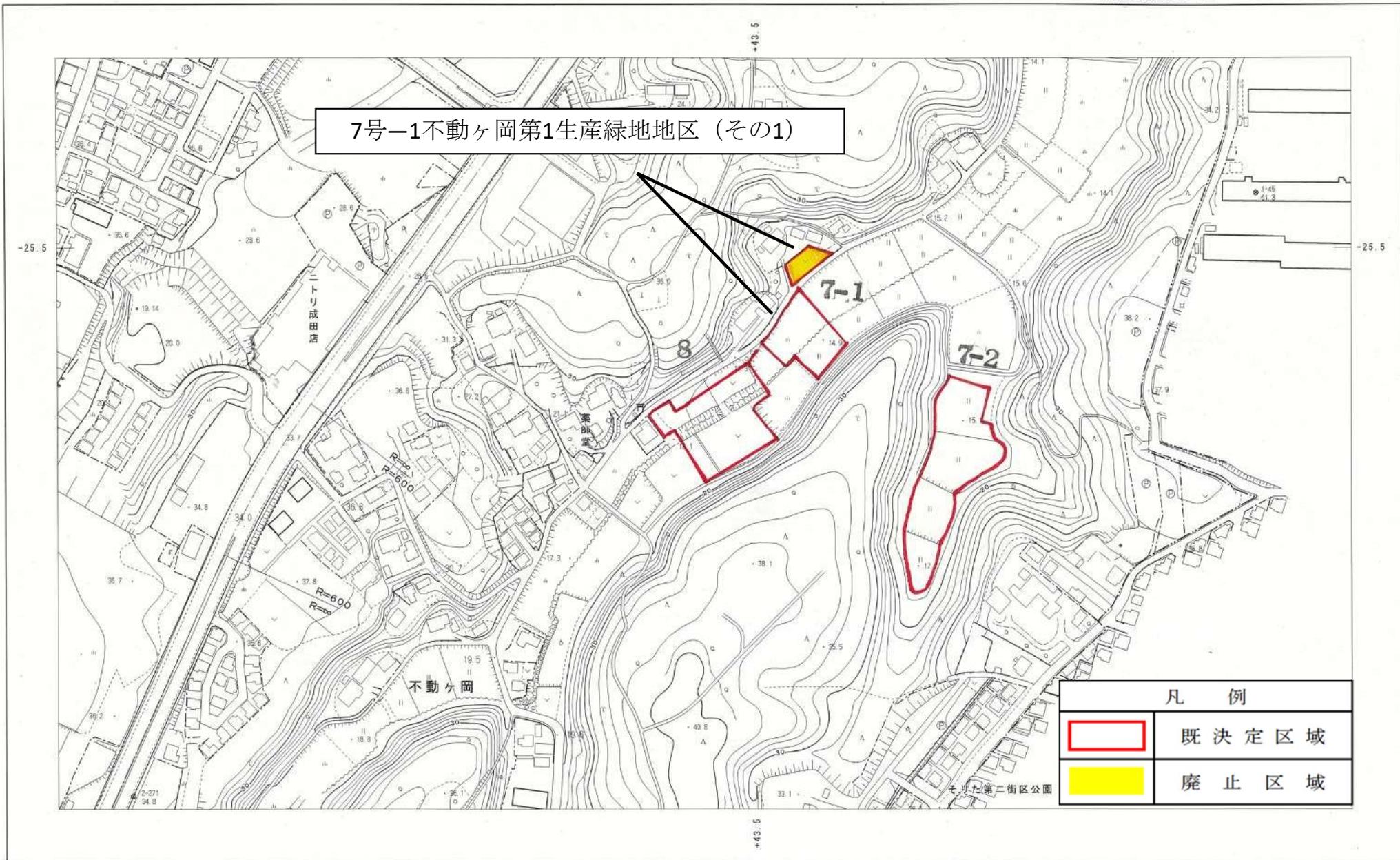




# 成田市地形図

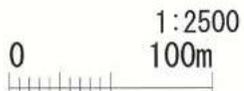


座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規程による第Ⅱ区座標系  
 平面直角座標系は、世界測地系による  
 投影は横メルカトル図法  
 図郭に表示してある座標値はキロメートル単位  
 方眼は0.5キロメートル間隔  
 高さの基準は東京湾の平均海面 (T.P.)  
 等高線の間隔は2メートル



平成19年測量  
 令和3年修正  
 令和5年修正

令和5年11月、12月現地調査



この測量結果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである  
 (助言番号) 令5国地関公 第478号 令和5年10月10日

成田市役所

1:2500  
IX-KF92-1

# 成田市地形図

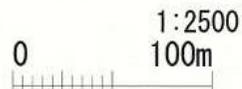


座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規程による第Ⅲ区座標系  
平面直角座標値は、世界測地系による  
投影は横メルカトル図法  
図面に表示してある座標値はキロメートル単位  
方眼は0.5キロメートル間隔  
高さの基準は東京湾の平均海面 (T.P.)  
等高線の間隔は2メートル



平成19年測量  
平成30年修正  
令和4年修正

- 平成29年12月撮影空中写真により修正
- 令和4年11月現地調査



この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである  
(助言番号) 令4 関公 第459号

成田市役所

1:2500  
IX-KF92-1

# 成田市地形図



座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規程による第Ⅹ座標系  
平面直角座標値は、世界測地系による  
投影は横メルカトル図法  
図解に表示してある座標値はキロメートル単位  
方眼は0.5キロメートル間隔  
高さの基準は東京湾の平均海面 (T.P.)  
等高線の間隔は2メートル



平成19年測量  
平成30年修正  
令和4年修正  
1. 平成29年12月撮影空中写真により修正  
2. 令和4年11月現地調査

1:2500  
0 100m

この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである  
(助言番号) 令4 関公 第459号

成田市役所

## 東町・花崎町地区地区計画の変更の原案について

## 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	(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

## 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 <sup>2</sup>	19,085 m <sup>2</sup>	100%
借地権者	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-
合計	19,085 m <sup>2</sup>	19,085 m <sup>2</sup>	100%

※ 土地所有者は、個人 13 (13,114 m<sup>2</sup>)、法人 1 (5,971 m<sup>2</sup>)

※ 成田市が所有する 1,302 m<sup>2</sup>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

### 3. スケジュール

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	
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

### 4. 資料

- (1) 地区計画 新旧対照表
- (2) 位置図
- (3) 航空写真
- (4) 地区計画 計画図
- (5) 地区計画 計画図（2号施設及び地区施設の配置）
- (6) 地区計画 計画図（壁面位置の制限）

地区計画計画書新旧対照表(変更箇所は赤字で記載)

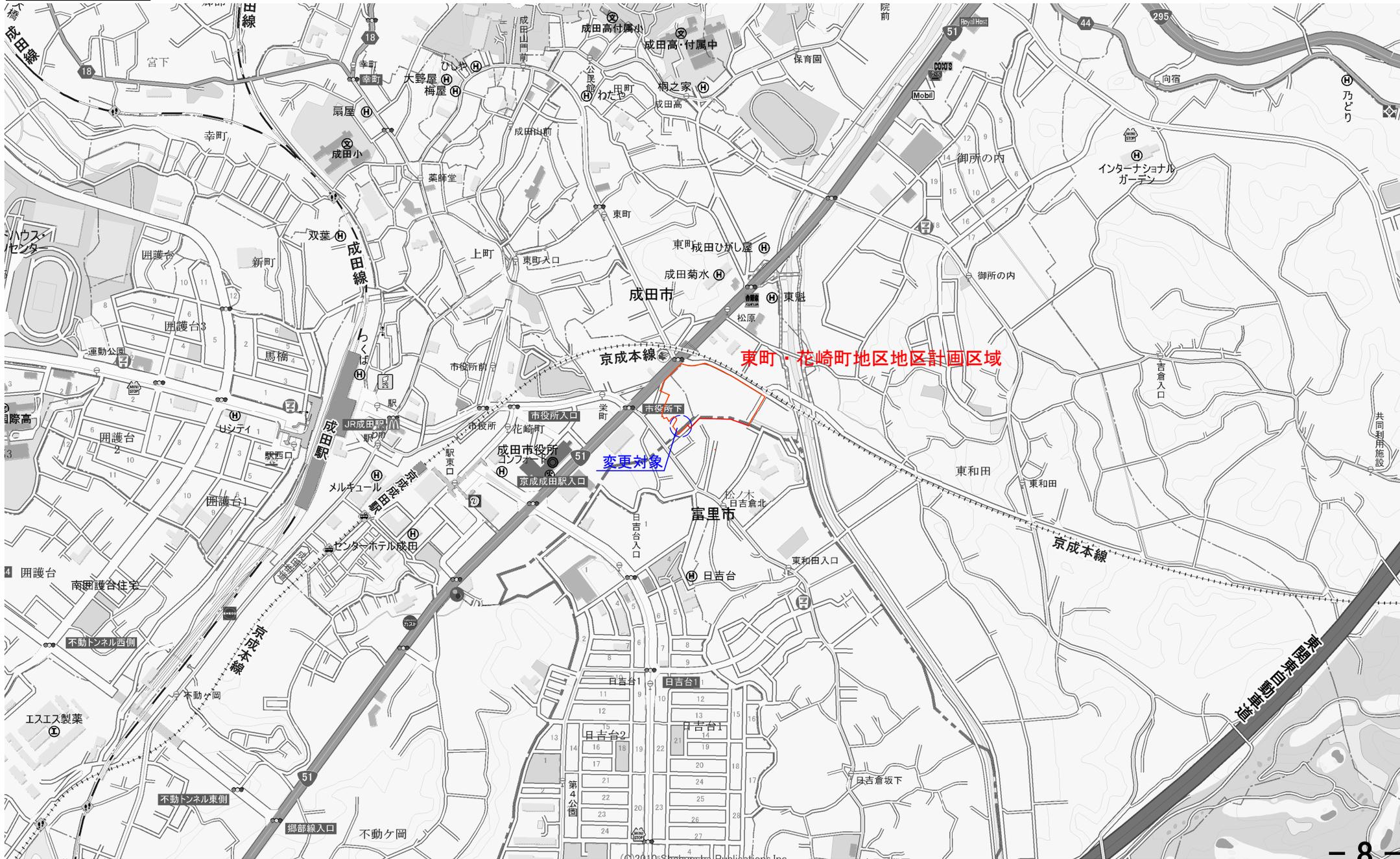
		旧	新
名 称		東町・花崎町地区地区計画	東町・花崎町地区地区計画
位 置		成田市東町, 花崎町の各一部の区域	成田市東町, 花崎町の各一部の区域
面 積		約2.1ha	約2.0ha
地区計画の目標		<p>本地区は, JR 成田駅及び京成成田駅の東約0.7km, 国道51号に隣接する地区である。</p> <p>また, 本地区は, 大型商業施設が立地していた地区であり, 本市の商業拠点地区の一角を担ってきた地区である。</p> <p>本地区計画は, これらの状況を勘案し, 本市の中心市街地としてふさわしい土地利用を図るため, 大型商業施設を誘致し, 広域的な集客能力や都市的サービス機能の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。</p>	<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る。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	国道51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51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き	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き

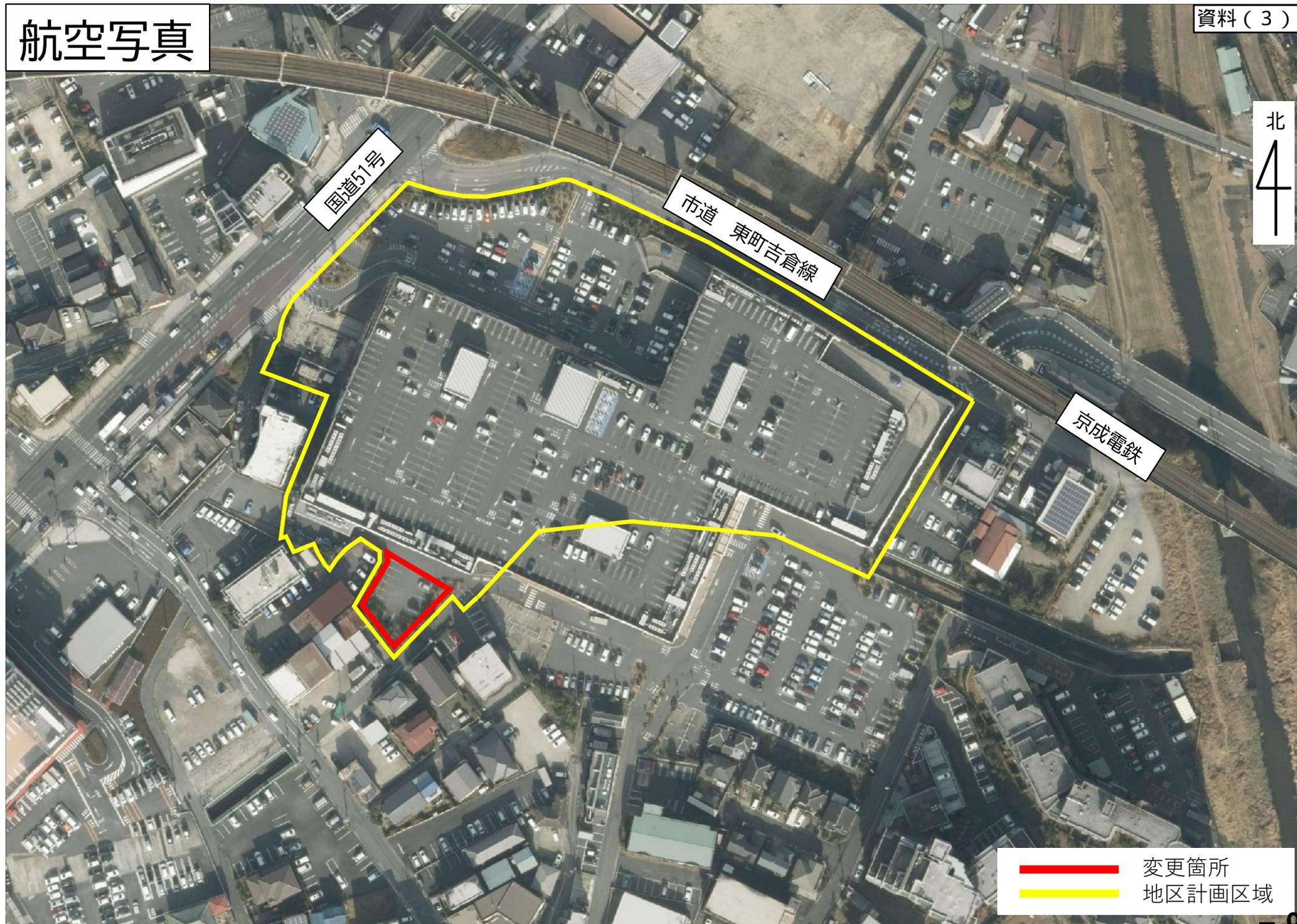
		又はさくの構造の制限について規制誘導を行う。	又はさくの構造の制限について規制誘導を行う。		
開発整備促進区	面積	約1.6ha	約1.5ha		
	土地利用の基本方針	<p>魅力ある商業・業務拠点を形成するため、土地利用の基本方針を以下のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域的な集客能力をもった大型商業施設の立地を図る。</li> <li>・大型商業施設の発生交通量に対し十分な入庫能力をもつ駐車場を確保する。</li> <li>・区域内に歩行者用通路を整備し、歩行者の安全性と利便性を確保するとともに幹線道路機能向上を図る。</li> <li>・敷地周囲及び駐車場内に緑地を配置する。</li> </ul>	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域的な集客能力をもった大型商業施設の立地を図る。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・敷地周囲及び駐車場内に緑地を配置する。</li> </ul>		
	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）	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	約1.5ha	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㎡）	—	歩行者用通路 （幅員2m，延長68m） 緑地5箇所（448㎡）
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。</p> <p>1) 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</p>	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。</p> <p>1) 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</p>	

		<p>2) 次に掲げる用途で、前号の建築物内に併設されるもの。</p> <p>①事務所 ②学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設 ③診療所，マッサージ治療業その他施術所，調剤薬局 ④食品製造業を営むパン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋その他これらに類するもの ⑤美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 ⑥動物病院，犬猫診療所，ペット美容室 ⑦原動機を使用する工場で作業場の床面積が50平方メートル内のもの ⑧畜舎</p> <p>3) 前1号の建築物に附属するもの</p>	<p>2) 次に掲げる用途で、前号の建築物内に併設されるもの。</p> <p>①事務所 ②学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設 ③診療所，マッサージ治療業その他施術所，調剤薬局 ④食品製造業を営むパン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋その他これらに類するもの ⑤美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 ⑥動物病院，犬猫診療所，ペット美容室 ⑦原動機を使用する工場で作業場の床面積が50平方メートル内のもの ⑧畜舎</p> <p>3) 前1号の建築物に附属するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は3メートル以上，道路境界線までの距離は5メートル以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は3メートル以上，道路境界線までの距離は5メートル以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は25メートルとする。	建築物等の高さの最高限度は25メートルとする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	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色調及びデザインとする。ただし，屋外広告物を掲出する場合には，その屋外広告物の上端は地上から25メートル以下とする。	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色調及びデザインとする。ただし，屋外広告物を掲出する場合には，その屋外広告物の上端は地上から25メートル以下とする。
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面してかき又はさくを設置するときは，透視可能なフェンスとする。ただし，高さが0.6メートル以下の基礎等あるいは門柱，門の袖等にあつてはこの限りではない。	道路境界線に面してかき又はさくを設置するときは，透視可能なフェンスとする。ただし，高さが0.6メートル以下の基礎等あるいは門柱，門の袖等にあつてはこの限りではない。

	<p>劇場，店舗，飲食店等その他これらに類する用途のうち，誘導すべき用途</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
	<p>誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域</p>	<p>成田市花崎町、東町の各一部の区域</p>	<p>成田市花崎町、東町の各一部の区域</p>

# 位置図

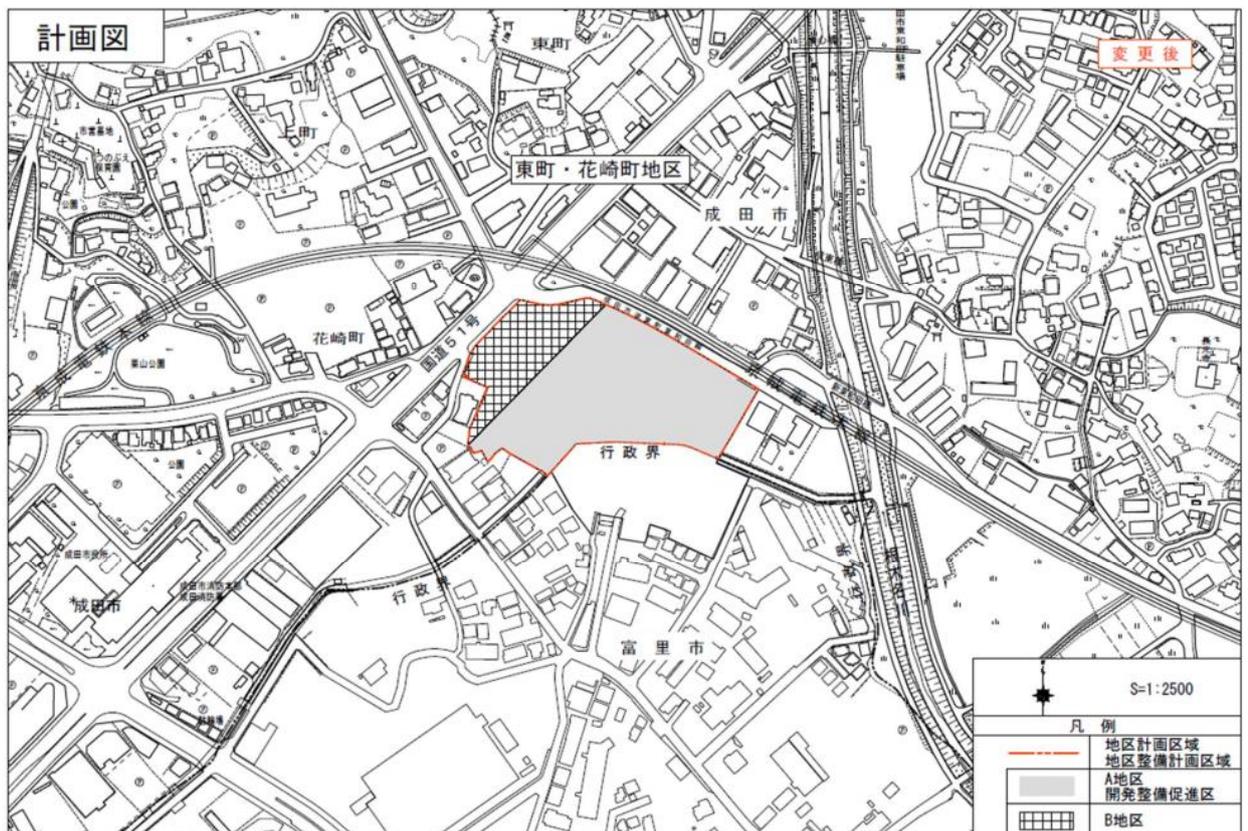




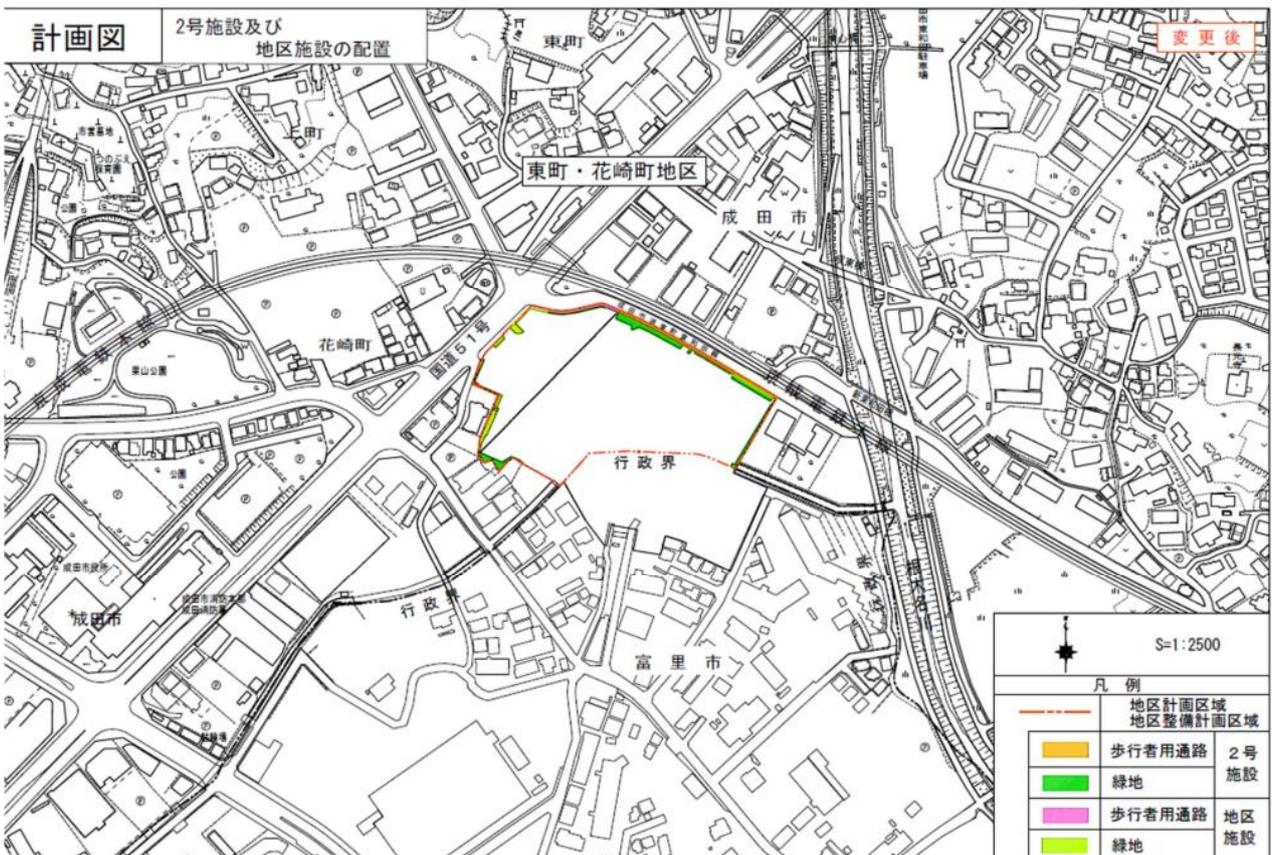
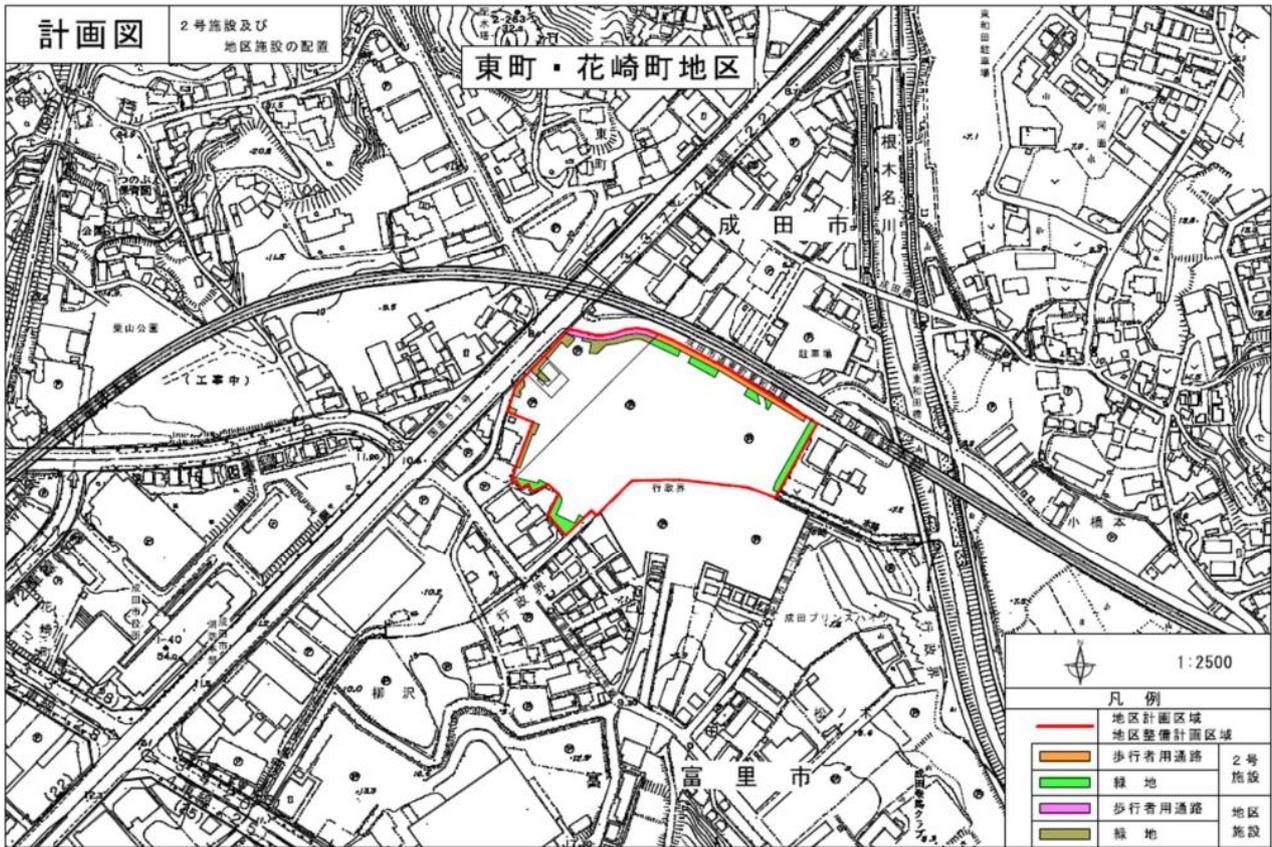
— 変更箇所  
— 地区計画区域

・区域図

変更前



変更前



変更前



変更後

