

成田市都市計画審議会 会議録

1 開催日時

令和8年7月2日（木） 午後2時00分から午後4時35分

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、磯野委員、布施委員、加瀬委員、鬼澤委員、飯嶋委員、中島委員、小柴委員、石橋委員、鈴木氏（平木委員代理）、前田委員、渡邊委員（順不同）

（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、宮地主任主事、
小川主任主事

市街地整備課 芹澤課長、柏崎室長、清水主幹、伊橋主査

4 議題

○諮問案件

議案第1号 印旛広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
について〔諮問〕

議案第2号 成田都市計画都市再開発の方針の変更について〔諮問〕

議案第3号 成田都市計画区域区分の変更について〔諮問〕

○付議案件

議案第4号 成田都市計画用途地域の変更について〔付議〕

議案第5号 成田都市計画高度地区の変更について〔付議〕

議案第6号 成田都市計画地区計画（不動ヶ岡地区）の決定について〔付議〕

議案第7号 成田都市計画地区計画（東町・花崎町地区）の変更について〔付議〕

5 議事

議案第1号【資料：議案第1号、参考資料1、参考資料2、参考資料3、参考資料4】

議長： それでは、議案第1号「印旛広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」、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、概要をご説明させていただきます。

「印旛広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は千葉県が決定する都市計画に関する最上位計画であり、「印旛広域都市圏」とは、資料に記載の通り、本市の「成田都市計画区域」と「下総大栄都市計画区域」を含む6つの区域を指しております。

議案第1号の資料の2ページ目をご覧ください。こちらが変更理由となります。千葉県は、広域幹線道路の整備進展や、生活圏、経済圏の拡大、自然災害の激甚化、頻発化など、県を取りまく状況の変化に対応していくためには、広域的な枠組みによる都市計画を推進していくことが必要であるとし、この度の変更から、市町村の枠を越える広域都市圏を設定した「広域都市計画マスタープラン」として都市づくりの方向性や方針を示すことといたしました。

資料の5ページ目をご覧ください。「広域都市計画マスタープラン」の全体構成につきましては、こちらの目次にありますとおり、はじめに「1 広域都市圏の都市づくりの目標」として、広域的な視点から基本理念や目標、方針を定めた上で、「2 各都市計画区域の都市づくりの目標」として、従来の6つの都市計画区域ごとの方針を順に位置付ける構成となっております。

本市におきましては、県の方針に基づき「成田都市計画区域」及び「下総大栄都市計画区域」に関する方針の見直し案を取りまとめ、県に提出いたしました。

このことは、昨年10月に本審議会に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あります。

事務局： 議案第1号の詳細について、参考資料1に沿ってご説明させていただきます。

参考資料1の2ページ目をご覧ください。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、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おります。

3ページ目をご覧ください。全県的な見直しにあたり、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」が令和6年3月に策定、公表されております。この方針では、ご覧のような(1)から(5)の5つの基本的な考え方が示されており、加えて、昨年6月に公表された「SORATO NRT エアポートシティ構想」を考慮するとされております。

4ページ目をご覧ください。都市計画見直しの内容となります。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年とします。見直しの内容として、具体的には大きく3つございます。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、この後ご説明します。2つ目は、都市再開発の方針の見直しで、議案第2号の案件となります。3つ目は、都市計画区域や区域区分の見直しで、議案第3号の案件となります。

5 ページ目をご覧ください。ここで、都市計画のマスタープランについて、違いをご説明します。まず、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。

また、市町村が策定する、市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村がその創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まち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ものでございます。両者は互いに補完し合い、まちづくりの方向性を示すものであります。

6 ページ目をご覧ください。都市計画区域マスタープランの位置付けを確認します。上段の赤枠は県が定めるもの、青枠は県または市町村が定めるものとなります。県総合計画を最上位計画とし、区域マスタープランは、成田市都市計画マスタープラン等の上位計画にあたります。なお、今回見直しにより、区域マスタープランは「広域都市計画マスタープラン」として策定されることとなりました。

7 ページ目をご覧ください。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、ご説明します。これまで本県の都市計画区域マスタープランは、おおむね市町村の単位毎に指定している都市計画区域毎に策定していましたが、生活圏や経済活動の拡大などの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とし、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こととしました。広域都市圏は、県総合計画と同様に6圏域に区分されることとなり、本市については、印旛広域都市圏に含まれております。

8 ページ目をご覧ください。広域都市計画マスタープランの構成をご説明します。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、より地域に根差した視点で、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、右側の模式図のように、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こととなります。なお、区域パートの対象となる成田都市計画区域及び下総大栄都市計画区域について、昨年11月25日に県に対し、原案の申出を行いました。

9 ページ目をご覧ください。印旛広域都市圏に関する具体的な方向性をご説明します。本圏域は、鉄道や幹線道路の整備を背景とした東京への通勤圏の拡大とともに、鉄道沿

線を中心に住宅地の開発が進んできた地域となっています。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います。このような現状や見直しの基本方針を踏まえ、コンパクトで効率的な都市構造への転換を目指すにあたっては、「鉄道各駅やバスターミナル周辺は、地域拠点として都市機能を集積していく」ことなどを目標としております。また、頻発化、激甚化する自然災害への対応にあたっては、「北千葉道路の整備の推進、圏央道の4車線化の促進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。

10 ページ目をご覧ください。このほか、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て、「成田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集積の推進」を目標としております。また、自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備として、「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、これらを目標とし、改定を進めております。

11 ページ目をご覧ください。本圏域の特色として、世界をリードする空港都市圏の形成を掲げ、「SORATO NRT エアポートシティ構想」を踏まえ、国際的な産業拠点の確立など、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。

続きまして、広域都市計画マスタープランのうち、成田都市計画、下総大栄都市計画に関わる内容について、ご説明します。資料は、参考資料2をご覧ください。

主な変更箇所の部分を抜粋してご説明します。

参考資料2の2ページ目をご覧ください。本市の都市計画区域の確認になりますが、「成田都市計画区域」と「下総大栄都市計画区域」の2つの都市計画区域があります。成田都市計画区域は、旧成田市の区域と栄町および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、旧大栄町から構成されています。

3 ページ目をご覧ください。各都市計画区域の特徴となりますが、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」があります。一方、下総大栄都市計画区域は、区域区分のない非線引きの区域となっております。

4 ページ目をご覧ください。市町村原案として、本市が作成する部分を区域パートと称しており、目次については右のとおりとなっております。ここで、広域都市計画マスタープランがどのように使われるものなのかについて説明いたしますと、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、都市計画の決定や変更を行う際は、両計画への適合が求められます。このため、案の作成にあたりましては、こうした両計画への適合性を確保する視点で、現在や将来の本市のまちづくりへの取り組みを出来る限り反映させることを念頭に実施してまいりました。

5 ページ目をご覧ください。改定におけるポイントでございしますが、本ページに記載

の4つで、県と調整しながら案を取りまとめております。

6 ページ目をご覧ください。主な変更箇所を抜粋してご説明します。議案第1号にご
ざいます新旧対照表と照合できるよう、右上にページ数を記載しておりますので、必要
に応じてご覧ください。表については、右側が現行、左側が改定案であり、赤字が変更
箇所となります。こちらは、「1 都市計画の目標」「(1) 本区域の基本理念」「a. 国・県等
の大規模なプロジェクトを考慮して」の項目となります。成田空港周辺の地域づくりに
関する「実施プラン」に基づく政策を実現するため、昨年6月に成田空港「SORATO NRT
エアポートシティ構想」が策定されたことから、記載を追加いたしました。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いたしました。

7 ページ目をご覧ください。同じ大項目の「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、基本理念の一つである「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、ウォーカブルな都市づくりにより、高齢者・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の推進を図るといたし
ました。

8 ページ目をご覧ください。続いて、(2) 地域毎の市街地像です。変更点については、
赤枠でお示ししております。成田駅、京成成田駅周辺については、商業・業務機能、公
共公益サービスの充実のほか、本市都市計画マスタープラン等の記載に合わせ、更新い
たしました。公津の杜駅周辺及び赤坂地区については、それぞれ赤枠の部分の記載を追
加いたしました。

9 ページ目をご覧ください。地域毎の市街地像となります。本市都市計画マスタープ
ラン、立地適正化計画における位置付けに合わせた表現に更新しております。

10 ページ目をご覧ください。「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」
となります。県の見直し基本方針に基づき、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や都市機能の集約に加え、効率的な都市づくりを目指すこと
について新たに記載いたしました。

11 ページ目をご覧ください。同じ大項目の「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」となります。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、周辺
環境との調和に配慮した多様な産業の受け皿づくりの創出を図る方針について、本市都
市計画マスタープランに基づき、内容を修正しました。あわせて、観光も地域振興に繋
がるものと考え、空港、成田山新勝寺などの文化資源、印旛沼や利根川などの恵まれた
自然資源を生かした魅力ある観光地づくりについて追加いたしました。

12 ページ目をご覧ください。同じ大項目の「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」となります。自然的環境の保全という観点から、「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」、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、本市及び富里市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、多くの人が集い、賑わうまちづくりを推進する記載といたしました。

13 ページ目をご覧ください。「2 主要な都市計画の決定の方針」「(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」「④市街化調整区域の土地利用の方針」となります。県との調整により、全県的に統一的な記載にするとし、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。

14 ページ目をご覧ください。「(5) 自然的環境の整備または保全に関する都市計画の決定の方針」「①基本方針」となります。上段の表は、緑地の確保目標水準であり、おおむね 20 年後の令和 27 年の目標水準です。これらは、緑の基本計画の目標値などをもとに、目標水準を策定したものであり、引き続き、都市計画区域内の緑地確保に努めてまいります。

15 ページ目をご覧ください。下総大栄都市計画区域の主な改定点についてご説明します。はじめに、「1 都市計画の目標」「(1) 本区域の基本理念」「a. 国際的な経済・産業活動の拠点として」の項目となります。こちらは、エアポートシティ構想に関する記載の追加など、成田都市計画と同様の修正となっております。

16 ページ目をご覧ください。「(2) 地域毎の市街地像」です。変更点はございませんが、各地域の市街地像のご紹介としてまとめたものとなっております。

17 ページ目をご覧ください。「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」となります。こちらにもコンパクトで効率的な都市構造への転換を目指すとする基本方針に即し、成田都市計画と同様に修正いたしました。

18 ページ目をご覧ください。同じ大項目の「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」となります。上段については、本都市計画区域に関する道路を明記するとともに、成田都市計画の記載に合わせ、物流、産業機能の形成に向け、広域道路ネットワークを生かすとする記載に改めました。また、既存の成田新産業パークや大栄工業団地も産業の受け皿であるため、記載を追加いたしました。

19 ページ目をご覧ください。同じ大項目の「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」となります。上段については、成田都市計画区域の記載と合わせ、

高齢者などの暮らしの環境整備を図るといたしました。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いたしました。

20 ページ目をご覧ください。「2 主要な都市計画の決定の方針」「(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」となります。本項目は、商業地、工業地、流通業務地、住宅地について、それぞれ関係する地区の方針を示しております。このうち、流通業務地につきましては、空港機能強化や広域道路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、記載を改めました。

21 ページ目をご覧ください。「(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」となります。公共交通が基本方針に掲げるコンパクトで効率的な都市構造の実現において、重要であることを鑑み、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、充実を図る旨を記載いたしました。

22 ページ目をご覧ください。最後に、千葉県が進める都市計画の見直しのスケジュールについて、ご説明します。

本案につきましては、昨年 10 月に本審議会にご報告したのち、11 月 1 日に住民説明会を開催し、10 名の方に参加をいただきました。説明会の概要につきましては、参考資料 3 をご覧ください。参考資料 3 の 2 ページ目に、こちらに寄せられたご意見と回答をまとめております。内容としましては、都市計画の住民参加の促進、自然災害への対応、公共交通や公共施設整備についてご意見をいただきました。なお、こちらの内容は、本市ホームページにも公表しております。

参考資料 2 の 22 ページ目に戻りまして、12 月 12 日から 12 月 26 日まで、案の概要縦覧を行い、意見公述の申出が 1 名の方からありましたので、千葉県により令和 8 年 2 月 1 日に公聴会が開催されました。公聴会でのご意見と、県の回答につきましては、参考資料 4 をご覧ください。こちらは、千葉県のホームページに公開されているものでございます。ご意見としては、都市計画については、環境問題と一緒に考えるべきとの考えに基づき、県が定めた都市計画見直しの基本方針の記載を改めることを求めるものであります。県の回答はご覧の通りとなります。

参考資料 2 の 22 ページ目に戻りまして、5 月 7 日から 5 月 21 日まで法定縦覧を行ったところ、1 名の方から意見書の提出がございました。こちらは現在、県が回答を調整しているところであり、後日ホームページに公表されるとのことです。

今後の予定ですが、本件は千葉県が決定することから、本審議会におけるご意見を県に提出し、県都市計画審議会にて審議を行います。その後、国との法定協議を経て、本年夏ごろまでには都市計画決定、告示がされる見込みとなっております。以上で議案第

1 号の説明を終わります。

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。

渡邊委員： 概要はわかりました。コンパクトなまちづくりと言われていますが、駅周辺等に公共施設を集めるといったことは確かにそうだなと思いますが、おそらく、離れた場所に住んでいる方の利便性は、これから課題となり、色々な場で色々な問題点が指摘されることと思います。そういった少し離れた場所に住んでいる方の利便性を確保するため、あるいは、スマートなまちづくりということに関しては、例えば、住居を1カ所に集めるとか、そういったことを考えているのか、お聞きしたい。

事務局： まず、前提として、強制的に住居を移転するといった考えはございません。基本的には、駅などの交通拠点を中心に、公共交通を充実させることが、コンパクト・プラス・ネットワークの大きなテーマと捉えており、公共交通とまちづくりが連携、連動していくものと考えております。

渡邊委員： そういうところをポイントにして検討されていくという理解でよろしいでしょうか。

事務局： その通りでございます。

磯野委員： 参考資料2の14ページ目、主な改定のところで、緑地の確保についての記載があらうかと思います。こちらについて、市街化区域に対する割合が減っていますが、その一方で都市公園等施設整備の緑地の水準目標は現在よりも増えるという数値データになっています。市街化区域に対する割合は減っているけれども、公園は増やすというこの数値の読み方をご教示いただければと思います。

事務局： こちらの目標値は、市内の公園面積の目標値と、今後どのように公園を整備していくかを数値として表すものであり、緑地を確保する目標量に対し、都市計画区域内の人口を割り返して算出しております。目標値が増加することは、公園を劇的に増やすということではなく、将来人口の減少が影響したものであります。

磯野委員： 公園を増やすというわけではなく、適切な人口配分に対しての公園整備が

維持されるという読み方をするのでしょうか。

事務局： その通りです。17 年度に向けても、街区公園や近隣公園は人口に応じて整備していく考えであります。この目標値については、将来の人口減少が影響し、数値的に増加するという事になっております。

磯野委員： もう一点ございまして、参考資料の 7 ページ目、8 ページ目、9 ページ目は、計画書の成田都市計画区域の項目の部分を抜粋して概要版としてわかりやすくご説明いただいているかと思えます。この本区域の基本理念に基づいて各地域の市街地像というところを図化していると読み解きました。その場合、計画書の成田都市計画区域の方を拝見してみると、参考資料の 7 ページ目にも書いてありますが、新しくウォーカブルという観点を入れて、ウォーカブルのまちづくりと居心地が良くて歩きたくなる空間作りをする、いわゆる車中心とした空間から人中心とした道路空間というところが着目されています。

色々な市町村で取り組まれているので、まさしく成田駅周辺などを考えると、考え方の概念の導入というのは、成田市にとっては重要なところになってくるのかなと思えます。8 ページ目、9 ページ目の各エリアの市街地像のところにバリアフリーの記載はありますが、ウォーカブルの観点での記載がないように見えます。どこかに対応するような図があるのでしょうか。確認させてください。

事務局： 7 ページ目の基本方針には、ウォーカブルな都市づくりという記載がある一方で、8 ページ目、9 ページ目には、ウォーカブルという記載がありませんが、JR 成田駅については、再開発事業により広々とした駅前になり、京成公津の杜駅については、駅前広場の歩道舗装打ち替えやベンチの設置に加えて、キッチンカーを駅前に呼ぶことによって、賑わいや人の誘導を促す取り組みを行っております。

磯野委員： 8 ページ目の JR 成田駅、京成成田駅周辺の国際交流や観光等の拠点とした活性化であったり、京成公津の杜駅周辺の駅前中心とした賑わいの創出のところが、新しい取り組みと連携した表記であるという認識でよろしいでしょうか。

事務局： その認識のとおりでございます。

飯嶋委員： 「SORATO NRT エアポートシティ構想」と印旛広域都市圏の構想と二つありますが、エアポートシティ構想が優先になるのでしょうか。関係性を教えてください。

事務局： 参考資料 1 の 3 ページ目にあります通り、「SORATO NRT エアポートシティ構想」も見直しの基本的な考え方の一つと捉えております。

飯嶋委員： 成田空港の貨物地区が新しくできる地域などは、多古町と成田市が関わってくると思いますが、多古町との協議は何かされているのでしょうか。

事務局： 「SORATO NRT エアポートシティ構想」の話からさせていただきますと、千葉県が定める都市計画区域マスタープランは、都市計画行政を担うものとして計画するものであり、一方、「SORATO NRT エアポートシティ構想」は、国、県、空港周辺 9 市町、空港会社の四者協議会において提案され、合意されたものであり、少し性質が異なります。都市計画区域マスタープランと、「SORATO NRT エアポートシティ構想」は、どちらが上位かという関係ではございません。空港周辺地域は、今後、エアポートシティ構想によって様々な事業が進められていきますので、そういった取り組みも、区域マスタープランに反映させる意図をもって作成しております。

また、多古町にて取り組まれている産業集積の構想を踏まえながら、本市においても、隣接するエリアにおける産業集積の可能性等について、NRT エリアデザインセンターや千葉県とともに勉強会を実施するなどしておりますので、それらに関しては、今回提案させていただいた計画とは別に、個別具体的な内容として現在検討を進めているところであります。

飯嶋委員： はい、わかりました。これから検討しながら進んでいくということで理解しました。

議長： 他にご意見、ご質問等がございますでしょうか。大変ボリュームが多いので、全体の話というと難しいかもしれませんが、個々に興味のある部分だけでもご意見ご質問等ありましたらお願いいたします。よろしいですか。

それでは、ご意見、ご質問等無いようですので、お諮りいたします。

議案第 1 号「印旛広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」を案の通り認めることに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

議長： 挙手全員でございます。よって議案第 1 号は原案の通り認められました。

議案第 2 号【資料：議案第 2 号、参考資料 5、参考資料 6】

議長： 続きまして、議案第 2 号「成田都市計画都市再開発の方針の変更について」、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 2 号につきまして、概要をご説明させていただきます。

「都市再開発の方針」につきましては、都市の再開発を総合的かつ計画的に推進するために定めるものであり、従前は、議案第 1 号でご説明しました「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の一部として位置付けられていましたが、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されております。

議案第 2 号の資料の 1 ページ目をご覧ください。この度の変更につきましては、将来人口の見通し、少子高齢化の動向、社会経済情勢の変化や生活ニーズの多様化などの状況のほか、成田空港の更なる機能強化等の状況も踏まえて内容を更新するとともに、名称等を現状のものへ変更するものであります。

なお、本件につきましても、昨年 10 月に本審議会へ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あります。

事務局： 議案第 2 号の詳細について、参考資料 5 の「成田都市計画 都市再開発の方針の変更について」に沿ってご説明させていただきます。

2 ページ目をご覧ください。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、既成市街地における各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランです。先ほどご説明させていただきましたとおり、平成 12 年の都市計画法改正により、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、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と同様に千葉県となります。

3 ページ目をご覧ください。千葉県内の策定状況でございます。県内では、千葉市、船橋市をはじめ、10 の都市計画区域で「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 ヘクタールを方針に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、のちほどご説明します。

4 ページ目をご覧ください。再開発の方針の変更理由でございます。現行の方針は平成 28 年 3 月に改訂されましたが、上位計画等の改訂など、都市計画及び都市再開発を取り巻く環境は変化しており、上位計画や関連計画との整合を図りながら「まちづくり」を進める必要がありますので、都市再開発の方針の変更を行うものです。なお、今回の

方針の変更については、時点修正や文言修正など、軽微なものとなっております。本市において方針を位置付けている箇所は、図面の赤丸の部分であり、JR 成田駅参道口と京成成田駅参道口に挟まれた区域となります。

5 ページ目をご覧ください。再開発の方針附図、詳細図でございます。青枠で示している JR 成田駅及び京成成田駅に挟まれた中心市街地、約 5 ヘクタールの区域について、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、すでに市街地再開発事業として整備済みであるスカイタウン及び駅前広場の約 1.4 ヘクタールの区域については、特に緊急に整備する必要があり、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している京成成田駅参道口周辺の約 2.2 ヘクタールの区域については、再開発の促進の必要性は高いものの、「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として「誘導地区」として位置付けています。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。

6 ページ目をご覧ください。具体的な変更理由となります。赤字が変更箇所となります。主なものについてご説明します。議案第 2 号の資料の 11 ページ目以降の新旧対照表の抜粋となります。「1 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、成田空港第二の開港プロジェクトや成田空港エアポートシティ構想等に修正を行います。

7 ページ目をご覧ください。「2 計画的な開発が必要な市街地」について、現状に合わせて、名称などの修正を行います。

8 ページ目をご覧ください。表 1 「1 号市街地の整備方針」の「主な都市施設の整備に関する事項」に、完了した具体的な事業名を記載しております。そのうち、市街地再開発事業につきましては、「1 号市街地」のうち、スカイタウン及び駅前広場の約 1.4 ヘクタールの区域について完了した事業として記載しております。ここで JR 成田駅東口としており、現在の名称である参道口に修正しておりませんが、これは、地区及び事業として、東口の名称で、既に事業が完了しておりますので、千葉県とも協議のうえ、このように記載しております。同様の記載につきまして、議案第 2 号の資料においても同様に、すでに完了している地区及び事業について、「JR 成田駅東口」として記載しております。

参考資料 5 の 9 ページ目をご覧ください。スケジュールでございます。本日開催されております成田市都市計画審議会は、赤枠で示した部分に当たります。昨年 10 月に都市計画審議会への報告、11 月に住民説明会、12 月に 2 週間の期間で案の概要縦覧を実施しました。公聴会につきましては、公述の申し出がなかったことから、中止となって

おります。本年 5 月に 2 週間の期間で、都市計画法第 17 条第 1 項に基づく法定縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。今後につきましては、千葉県都市計画審議会への付議、法定協議を経て、本年夏ごろの都市計画決定告示の予定となっております。

最後に、参考資料 6 をご覧ください。令和 7 年 11 月 1 日に実施いたしました、住民説明会についての資料でございます。当日は、10 名の参加者がありました。都市再開発の方針の変更についての主な質問といたしましては、2 ページ目をご覧ください。「誘導地区を整備した場合の概算規模は」とのご質問があり、市としましては、「誘導地区につきましては、詳細な計画が決まっていないため、予算規模についても定まっていない、しかしながら、当該地区は交通量が多く、安全性を危惧する声も聞いているので、再開発事業を検討する際には、現状や実情、地域の声を踏まえ、優先度などを総合的に判断した上で、今後事業化については検討してまいりたい。」と回答しております。

以上、大変雑駁ではございますが、議案第 2 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。

議長： 無いようですので、お諮りいたします。

議案第 2 号「成田都市計画都市再開発の方針の変更について」を案の通り認めることに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

議長： 挙手全員でございます。よって議案第 2 号は原案の通り認められました。

議案第 3 号【資料：議案第 3 号、参考資料 7、参考資料 8】

議長： 続きまして、議案第 3 号「成田都市計画区域区分の変更について」、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 3 号につきまして、概要をご説明させていただきます。

成田都市計画区域は、無秩序な市街化を防止し計画的な市街地の形成を図るため、市街化区域と市街化調整区域の 2 つの区域に区分しており、本案につきましては、西三里塚地区の一部を市街化調整区域から市街化区域に変更するものであります。

議案第3号の資料の1ページ目をご覧ください。この度の変更につきましては、西三里塚地区の一部において、空港建設事業に伴う代替地整備により都市基盤の整備が完了しており、今後、騒音地域からの移転者等の受け入れを行うにあたり、良好な市街地環境の維持、保全を図るために行うものであります。

なお、本件につきましても、昨年10月に本審議会へご報告させていただいております。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あります。

事務局： それでは、議案第3号の詳細について、参考資料7に沿ってご説明させていただきます。

参考資料7の2ページ目をご覧ください。まず、区域区分につきましては、議案第1号の説明と重なる部分もございますが、成田都市計画区域においては、無秩序な市街化の防止や計画的な市街地の形成を図るため、市街化区域と市街化調整区域の2つに区分をしております。

市街化区域は、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化を図る区域が指定されることとなり、現在は2,057ヘクタールの面積となっております。一方で市街化調整区域においては、市街化を抑制し、すぐれた自然を保全する区域であり原則として建物の建築が制限されることとなります。この市街化区域と市街化調整区域を区分することを「区域区分」と言います。

3ページ目をご覧ください。区域区分を決定するうえで指標となる、人口フレームについてご説明します。人口フレームとは、都市計画において将来その都市にどれくらい人口が必要か、また、どれくらい人口を受け入れるかを見込むための基礎となる人口の枠のことで、市街化区域の規模を決める基準となります。

議案第3号の資料の3ページ目をご覧ください。こちらが成田都市計画の「人口フレーム」であり、この度の都市計画の見直しにおいて、令和17年の想定規模が定められます。参考資料7の3ページ目にも同じ表を記載しております。令和2年の数値と比較しますと、都市計画区域内人口は減少する一方、市街化区域内人口は増加しており、都市のコンパクト化を図る方針であることが読み取れます。

参考資料7の3ページ目に戻りまして、「人口フレーム」の変更とあわせて、令和17年の「市街化区域のおおむねの規模」も変更いたしますが、赤書きで示しております「おおむね2,058ヘクタール」は、令和17年の「人口フレーム」の規模から設定したのではなく、今回、西三里塚地区において、市街化区域がおおむね1ヘクタール拡大することによるものであります。

4ページ目をご覧ください。西三里塚地区における区域区分の変更の詳細をご説明します。

まず、変更箇所ですが、西三里塚地区は、成田空港に隣接する、市街化区域のうち西側に広がる地区であります。第一種低層住居専用地域として、主に住居系の土地利用がなされております。この西三里塚地区のうち、県道八日市場佐倉線の北側、三里塚みらい保育園の北に位置する、約 0.46 ヘクタールの区域が対象となります。

5 ページ目をご覧ください。航空写真に赤枠で示した大きく 3 つの区域が対象でありまして、ご覧のとおり、すでに宅地造成等により整備が完了しているところがございます。具体的には、一番北側の区域は、調整池として整備され、本市の管理地となっております。その下の一番小さい区域は、民有地であり、家屋が立っております。一番南側の区域は、宅地造成が完了しておりますが、まだ建物は建設されていない土地となります。

こうした現状に至った経緯について、6 ページ目にてご説明します。当該区域は、左の図のように、もともと、谷津地形の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、右の図のオレンジ色に着色した区域において、平成 14 年から平成 16 年にかけて住宅地の開発事業が施行されました。整備区域に富里市の一部が含まれていたことから、平成 16 年 1 月 1 日付けで行政界の変更が行われ、赤線で囲んだ区域は、成田市に編入しました。

しかしながら、行政界変更後、もともと富里市であった区域、つまり、赤線で囲んだ区域は、市街化調整区域のままとなっており、宅地造成されたにもかかわらず、土地利用に制限がかかっておりました。

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、また、土地所有者である成田国際空港株式会社からも空港代替地として活用する上で、要請を受けたことから、この度の都市計画の見直しに合わせて、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。

7 ページ目をご覧ください。左側が現在の区域区分で、右側が変更後を表します。青色の着色がされているのが、市街化区域です。白抜きの箇所が市街化調整区域となっております。変更後の図をご覧ください。区域区分線を、オレンジの線的位置に変更することにより、赤白破線で囲まれた区域が市街化区域となります。なお、区域区分を変更する土地の所有者についてであります、真ん中の既存宅地となっている区域及び南側の三里塚みらい保育園の敷地となっている区域は民有地でありますことから、所有者に対し個別にご説明し、市街化区域への変更についてご理解をいただいております。一方、北側の調整池の区域は、本市の所有地であり、南側のそのほかの区域は、本市及び成田国際空港株式会社が所有しております。

8 ページ目をご覧ください。最後に、都市計画手続きの流れについて、ご説明します。議案第 1 号、第 2 号にてご説明いたしました流れと同一になります。本案について、昨年 10 月に本審議会へご報告したのち、11 月 1 日に住民説明会を行い、10 名の方にご出

席いただきました。

説明会の概要については、参考資料 8 をご覧ください。参考資料 8 の 2 ページ目に、説明会で寄せられたご意見と回答を記載しております。説明会では、この度の変更をもって「調整池の部分には、今後住宅などが建てられる可能性はあるのか。」とのご質問がありました。本調整池は、本市が所有・管理しておりますので、「調整池の機能は維持されるが、調整池以外の土地に関しては、市街化区域編入に伴い、新たな土地利用がなされる可能性がある」と回答いたしました。

参考資料 7 の 8 ページ目に戻りまして、12 月 12 日から 12 月 26 日まで案の概要縦覧を行いました。本変更に関する意見の公述の申出はなかったため、公聴会は開催しておりません。その後、5 月 7 日から 5 月 21 日まで、法定縦覧を行いました。同じく、本変更に関する意見の申出はございませんでした。

また、今後の予定ですが、本件は、千葉県が決定することから、本日の本審議会におけるご意見を県に提出し、県都市計画審議会にて審議を行います。その後、国との法定協議を経て、夏ごろまでには都市計画決定、告示がされる見込みとなっております。区域区分の変更に関する説明は以上となりますが、市街化区域に編入した区域には、用途地域を定めることとしており、こちらは、議案第 4 号において、後ほどご説明します。以上で議案第 3 号の説明を終わります。

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。

磯野委員： 参考資料 7 の 7 ページ目と、議案第 3 号の資料の 5 ページ目についての確認なのですが、今回、市街化調整区域から市街化区域になるという点につきましては、現在の周辺の居住環境が悪化せず、かつ土地利用に合わせた変更ということですので、市街化区域に編入したというのは妥当なのかなと判断をしましたが、その際に、折りたたみの A3 の資料を見ますと、元々市街化区域と調整区域の境目が地番界の部分がありまして、今回新たに編入される部分が道路中心線になっていると。こういった境界を決める際は、地形地物や地番界が基本となるのは存じ上げているのですが、周辺が地番界であってそこだけ道路中心界になってしまうと不整形で、凹凸のような形になっているかと思います。

これについては地番界がここにある、あるいは、境界が道路界であることが妥当で、不整形になっても致し方ないというご判断をされたという認識でよろしいでしょうか。

事務局： お見込みのとおりでございます。区域区分界は、基本的には地形地物で区分

することが原則ですので、少し変則的な形になりますが、地形地物の道路を優先したということになります。

議長： 他にご意見、ご質問等は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 3 号「成田都市計画区域区分の変更について」を案の通り認めることに賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

議長： 挙手全員でございます。よって議案第 3 号は原案の通り認められました。

なお、議案第 1 号から第 3 号までは、諮問案件となりますので、答申の内容につきましては、私に一任していただくということでよろしいでしょうか。

(委員同意)

議案第 4 号・議案第 5 号・議案第 6 号

**【資料：議案第 4 号、議案第 5 号、議案第 6 号、参考資料 9、参考資料 10、参考資料 11
参考資料 12、参考資料 13】**

議長： 続きまして、

議案第 4 号 「成田都市計画用途地域の変更について」、

議案第 5 号 「成田都市計画高度地区の変更について」、

議案第 6 号 「成田都市計画地区計画（不動ヶ岡地区）の決定について」

につきまして、関連がございますので、一括審議といたします。

それでは、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 4 号、議案第 5 号、議案第 6 号につきまして、一括して概要をご説明させていただきます。

これら 3 件の議案は、現在、組合施行により土地区画整理事業が進められている不動ヶ岡地区に関連しており、中心市街地に隣接し、国道 51 号沿道に位置するポテンシャルを生かした良好な市街地形成を図るため、土地区画整理事業による土地利用計画に合わせて、議案第 4 号により用途地域の変更、議案第 5 号により高度地区の変更を行うとともに、議案第 6 号により地区計画を決定するものでございます。

なお、議案第 4 号の用途地域の変更につきましては、先ほど、ご審議いただきました

西三里塚地区も関連しております。

本件につきましても、昨年 10 月に本審議会へ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あります。

事務局： はじめに、西三里塚地区の用途地域変更についてご説明します。

議案第 3 号でご審議いただきました、区域区分を変更した区域において、用途地域を定めるものであり、そこに絞った説明とさせていただきます。

議案第 4 号の資料の 3 ページ目の新旧対照図をご覧ください。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す。

本地区におきましては、周辺と同様に、主に低層住宅のための地域である「第一種低層住居専用地域」とし、あわせて、建蔽率を 50%、容積率を 100%に定めます。西三里塚地区の説明は以上となります。

続いて、不動ヶ岡地区の説明に入らせていただきます。資料は、参考資料 9 をご覧ください。

2 ページ目をご覧ください。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 号沿いに位置する好立地を活かして、地区内の権利者の方々により、令和 5 年に結成された、区画整理組合により、計画人口を 1,400 人とする住居系と、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・横幅約 350 メートル、南北・縦幅約 700 メートルの施行地区面積 23.59 ヘクタールで事業が進められています。昨年 5 月からは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を進めております。

3 ページ目をご覧ください。本地区のまちづくりの方針ですが、「本市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、議案第 1 号にてご説明いたしました、本市マスタープランの上位計画にあたる「印旛広域都市圏 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 ページ目をご覧ください。こちらは、土地利用計画図の案となります。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います。そのほか、緑色の部分は、公園及び緑地、水色の部分は調整池となります。

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、本市の「用途地域等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及び保全をするために地区計画を定めようとするものです。

これより、各議案の内容についてご説明します。

5 ページ目をご覧ください。はじめに、議案第 4 号の用途地域の変更についてです。制度としては、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 3 種類の合計 13 種類があり、本市においては、11 種類の用途地域を指定しております。

不動ヶ岡地区では、矢印が示す 3 つの用途地域を定める案としております。議案第 4 号の資料の 5 ページ目の新旧対照図をご確認ください。

参考資料 9 の 6 ページ目をご覧ください。現在定められている用途地域は、右の図のとおり、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、そのほかの大部分が第一種低層住居専用地域となっております。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ます。

後背地の低層住宅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に、引き続き第一種低層住居専用地域とします。

なお、隣接する富里市の区域につきましても、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へと変更いたします。こちらは富里市による手続きとなりますが、先月 22 日の富里市都市計画審議会にて変更が承認され、決定に向けて本市と足並みをそろえて手続きを進めていくとのこととあります。

7 ページ目をご覧ください。土地区画整理事業区域の外になりますが、あわせて用途地域変更を行う箇所がございますので、ご説明します。変更箇所は、現状、オートバックスの店舗が立地する区域となります。青い破線が土地区画整理事業区域の境界であり、境界の沿った 25m 幅の区域について、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する案といたしました。理由は、区域内の第一種住居地域は、区画整理によって新

設する道路沿道に定めており、同じく既存道路沿道に位置する当該区域も、将来的な土地利用の一体性を確保するため、同様の変更といたしました。なお、この用途地域変更は、建築物の用途制限を緩和する方向となるため、既存建築物が既存不適格になるなどの、現状の土地利用に対する影響はなく、地権者へもご説明し、了承をいただいております。

8 ページ目をご覧ください。用途地域の変更と併せて建蔽率及び容積率の変更も行います。建蔽率、容積率とは、建物を建てる際に、敷地面積に対してどのくらいの大きさの建物が建てられるかの基準となるものです。用途地域ごとの、建蔽率、容積率は、資料にお示ししているとおりであり、本市用途指定基準に基づく標準値として周辺にあわせて定めることといたしました。

続きまして、議案第5号「高度地区の変更について」ご説明します。

議案第5号の資料の3 ページ目新旧対照図をご確認ください。

参考資料9の9 ページ目をご覧ください。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す。

現在、右の図の準住居地域に第一種高度地区が、第一種住居地域に第二種高度地区が定められております。図面上の薄い緑の斜線が高度地区を表しております。

左の図が変更後となりますが、用途地域に合わせ、新たに第一種住居地域となる部分に、周辺と同様、第二種高度地区を指定します。

また、国道51号沿道の準住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、国道沿いの商業、業務地として土地利用を図るため、第一種高度地区を廃止します。

なお、第一種低層住居専用地域につきましては、用途地域の基準で建築物の高さの最高限度は、10mに指定されています。

10 ページ目をご覧ください。議案第6号「不動ヶ岡地区地区計画の決定について」ご説明します。

議案第6号の資料2 ページ目から5 ページ目が地区計画の計画書となりますので併せてご確認ください。地区計画とは、地区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す。地区計画は、目標、方針、整備計画で構成されています。

当地区の目標としましては、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こととしています。

11 ページ目をご覧ください。地区計画の方針についてですが、用途地域を基準に、地区を土地利用方針ごとに4つに区分しています。

近隣商業地域については、商業、業務地区に、第一種住居地域については、沿道住宅地区と集合住宅地区、「第一種低層住居専用地域」については、一般住宅地区としております。それぞれの土地利用方針は記載のとおりです。

12 ページ目をご覧ください。地区整備計画の内容ですが、地区整備計画とは、各地区の方針に沿って建築物などに関する制限等を定めるものです。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について、考え方としては、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します。沿道住宅地区は、商業系と住宅系の緩衝エリアとして、レジャー施設などは制限します。集合住宅地区は、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します。一般住宅地区は、基本的には用途地域の制限のとおりですが、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します。

13 ページ目をご覧ください。敷地面積の最低限度についてですが、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す。例として挙げておりますとおり、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 平方メートル以上あれば建物の建築はできますが、それ以下だと建築できなくなります。

これは、敷地の細分化を防止し、市街地の日照、通風、及び採光などを確保するために必要なものと考えています。なお、当初より仮換地指定した面積が、減歩などにより適合しなくなった場合は適用除外とする特例を設けております。地区ごとの敷地面積の最低限度は、表のとおり、各地区の土地利用に応じて定めております。

14 ページ目をご覧ください。壁面の位置の制限についてです。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を制限します。

国道 51 号沿いは、1 号壁面線として定め、道路境界線及び、隣地境界線から、建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面を 2m 以上後退するよう定めます。また、そのほかの地区については、道路等の境界から、1m 以上後退するよう定めます。

15 ページ目をご覧ください。かき又はさくの構造の制限についてです。災害時のブロック塀倒壊による影響を防止し、緑豊かなまちなみの形成を図ることを目的として、道路側にかき又はさくを設ける場合は生け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します。

そのほかにも、建築物や屋外広告物等について、周辺の景観との調和に配慮したデザ

インや色彩とするよう規定しております。

16 ページ目をご覧ください。最後となりますが、都市計画手続きの流れについてご説明します。本案につきましては、昨年 10 月に本審議会へご報告したのち、11 月 15 日に住民説明会を実施し、不動ヶ岡地区の周辺住民など、22 名の方に出席をいただきました。説明会の概要については、参考資料 10 をご覧ください。ご意見としましては、土地区画整理事業に関する内容を多くいただきましたので、事業主体である不動ヶ岡土地区画整理組合へ報告させていただきました。

続いて、12 月 12 日から 12 月 26 日まで、案の概要縦覧を行いました。1 名の方から、意見公述の申出がありましたので、2 月 1 日に公聴会を開催いたしました。

参考資料 11 をご覧ください。こちらが、公述の内容と、その内容に対する市の考え方になります。

表の左側が公述の要旨であり、気候変動を踏まえて都市計画を考えるべきであり、用途地域の変更にあたっては、田園住居地域にするべきとの意見をいただきました。

これに対し、本地区については、本市都市計画マスタープランに掲げる、住居系と商業系の土地利用による市街地形成を具現化しようとするものであり、田園住居地域に指定すべき区域に該当しないものと考えていること、また、本土地地区画整理事業については、関係法令による基準以上の緑地を確保していることを本市の考えとしてお示しました。そのため、ご意見のあった内容により、都市計画の案の変更は行っておりません。

参考資料 9 の 16 ページ目に戻りまして、5 月 7 日から 5 月 21 日まで、法定縦覧を行いました。こちらにも 1 名の方から、用途地域の変更及び地区計画の決定に関する意見書が提出されております。口述をされた方と同じ方からのご意見となります。その内容と、市の考え方について、用途地域に関するものが参考資料 12、地区計画に関するものが参考資料 13 となります。

参考資料 12 をご覧ください。用途地域の変更に関する意見につきましては、田園住居地域にするべきとのご意見をいただきました。市の考えにつきましては、同じ趣旨でしたので、同様となっております。

参考資料 13 をご覧ください。ご意見としましては、不動ヶ岡地区に従来、森林・農地が残されていたことから、これらを少しでも原型に留め、農地の一体の環境を重視した住宅地となることを求めるものであります。市の考えにつきましては、公聴会による意見への回答と同様であり、地区計画におきましても、当該緑地に隣接する中高層住宅地や低層住宅地については、緑豊かで良好な居住環境の形成を図る方針としていることを本市の考えとしてお示しました。このため、地区計画の案については、先ほどと同様、変更は行っておりません。

参考資料 9 の 16 ページ目に戻りまして、今後の予定ですが、本日の審議会にお諮りしたのち、県との法定協議を行い、本年夏頃までに都市計画決定、告示を予定しております。

その後の事業スケジュールですが、令和 9 年度中に一次使用収益開始を予定しております。なお、使用収益開始とは、道路ができ、上下水道が接続可能となるなど、宅地として利用が可能となることであります。

令和 10 年度中に全域の工事完了、使用収益開始を目標に、事業を進めております。

以上で議案第 4 号、第 5 号、第 6 号の説明を終わります。

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。

中島委員： 参考資料 9 の 14 ページ目と 15 ページ目について、壁面の位置の制限と、生垣等の制限が説明の中にありましたが、本市ではここ以外にこういった制限があるエリアはあるのでしょうか。

事務局： 基本的には住宅系の地区計画に関して、ゆとりある環境を整備するため、壁面の位置の制限やかき・さくの制限を設けております。

中島委員： 例えば、はなのき台地区等でしょうか。

事務局： はなのき台地区（公津西地区地区計画）や、公津の杜地区（公津東地区地区計画）の地区計画も対象になっております。

中島委員： なんとなくイメージがわかりました。ありがとうございます。

議長： 他にございますでしょうか。

飯嶋委員： 不動ヶ岡地区の現況地形を見ると、かなり高いところと低いところがありますが、低いところは埋め立てをして、国道の高さぐらいまで土を盛るということでしょうか。

事務局： 本地区は、現況で山と水田がありますが、基本的には山を削って水田を埋め、発生土は地区内で賄うように考えております。若干、土砂が余る可能性があります。

水田は埋めて山を削って平らにするイメージです。

飯嶋委員： 埋めたところが将来地盤沈下することを心配しており、何か対策等されているのか教えてください。

事務局： 土地区画整理事業では、はなのき台地区や久住地区など、元々水田を埋めて造成をした事例は多数ございます。対策としては地盤改良を行い、将来的に沈下がないような工法で行っておりますので、問題ないと考えております。

飯嶋委員： わかりました。ありがとうございます。

議長： 他にございますでしょうか。

磯野委員： 参考資料 9 の 3 ページ目と 4 ページ目の地区計画について、商業地以外は基本住宅地区での土地利用を想定されていますが、4 ページ目に壁面の位置の制限やかき・さくの制限という定めがございます。

土地区画整理事業によって、新しい街並みができるタイミングで、最初から質の高い住環境や街並みを形成することは、最初の段階では整った街並みができると思いますが、20 年後など修繕や建て替えが入って、当初の事業者さんの手が離れても美しい街並みを維持していくことが大事になってくるかと思います。例えば、壁面の位置の制限やかき・さくの制限、住宅地の景観など、フロントガーデンのデザインや作り方が、住宅地の景観の特徴を左右するような要素になってくると言われています。壁面の位置の制限等は、景観の統一や建て詰まりの防止を目的に設定されるということで、フロントガーデンの部分がゆとりのある空間を形成されるようなイメージと思った一方で、沿道住宅や一般住宅の壁面の位置の制限では、物置や車庫などは、柱があって屋根があるような、ある程度見通しがきくようなものを想定されているのか、ボックスタイプのものとすると、フロントの見通しの利き方が変わってきますし、かき・さくの制限でも、門柱は柱だけなのか、門柱と言いつつ塀型の門柱もあるわけで、ものによってはだいぶ印象が変わるように読み取れ、危険性があるのではないかと思います。

今後、地区計画を運用するにあたり、もう少し細かい手引き書のようなものを作成する予定はあるのかを確認させていただきたいです。

事務局： 地区計画には、計画書よりもイメージしやすい略図などを記載した手引き書を作成し公表しております。道路の面については、ゆとりある環境が維持されるように、

基準を定めておりますが、それが誰にでも伝わるように、広く周知するよう努めてまいります。

議長： 他にございますでしょうか。無いようですので、議案第4号、議案第5号及び議案第6号について、順番にお諮りいたします。

議案第4号 「成田都市計画用途地域の変更について」を、案のとお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： 挙手全員でございます。よって議案第4号は原案の通り可決されました。

議長： 続きまして、議案第5号 「成田都市計画高度地区の変更について」を、案のとお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： 挙手全員でございます。よって議案第5号は原案の通り可決されました。

議長： 続きまして、議案第6号 「成田都市計画地区計画（不動ヶ岡地区）の決定について」を、案のとお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： 挙手全員でございます。よって議案第6号は原案の通り可決されました。

議案第7号【資料：議案第7号、参考資料14】

議長： 続きまして、議案第7号「成田都市計画地区計画（東町・花崎町地区）の変更について」、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7号につきまして、概要をご説明させていただきます。

本案の「東町・花崎町地区」とは、国道51号沿いのイオンタウン成田富里店が立地する地区であり、平成23年1月に、当該店舗が計画されたことにあわせて地区計画を定めております。

議案第 7 号の資料の 1 ページ目をご覧ください。この度の変更につきましては、イオンタウン株式会社及び地区計画区域内の地権者からの申出により行うものでありますが、本地区の地区計画につきましては、策定から 10 年以上が経過しており、周辺環境の変化に応じて、区域内の施設の配置計画が見直されることなどから、本地区計画区域内の土地の一部を区域から除外するなどの変更を行うものであります。

なお、本件につきましては、本年 2 月に本審議会へ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あります。

事務局： 議案第 7 号の詳細についてご説明させていただきます。

参考資料 14 の 2 ページ目をご覧ください。まずは、位置の確認ですが、変更箇所は、成田市役所に近い、国道 51 号沿いのイオンタウン成田富里店が立地する地区であり、富里市との行政界に接しております。用途地域につきましては、国道 51 号沿いが準工業地域であり、それ以外は、第二種住居地域となっております。

3 ページ目をご覧ください。地区計画の区域の詳細図に、この度の変更により除外する区域を、青丸で示しており、面積は約 564 平方メートルであります。右側は、除外する区域の現地写真であり、2 方向から撮影したものです。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。

4 ページ目をご覧ください。航空写真に、地区計画区域を黄色の線で、変更箇所を赤線で示しております。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、経緯や内容についてご説明します。

5 ページ目をご覧ください。本地区計画の策定経緯につきまして、この地区では、ジャスコ成田店が営業しておりましたが、平成 18 年 8 月に閉店し建物も取り壊され、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、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、延床面積が 10,000 平方メートルを超える店舗の立地が制限されました。開発整備促進区はこの制限と同時に創設された制度であります。具体的には、地区計画におきまして、第二種住居地域を対象に開発整備促進区として定めることで、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、延床面積が 10,000 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により立地を可能とする形となりました。

新店舗建設にあたり、イオンや関係機関との協議により、本制度を活用することとな

り、平成 22 年 5 月に都市計画提案書を受理、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しました。その後、平成 27 年にイオンタウン成田富里店が開店し、現在に至ります。

6 ページ目をご覧ください。本地区計画にて設定した区域について、赤枠で囲んだ範囲が地区計画全体の区域を示しております。そのうち、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るため、これを A 地区とし、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あり、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。このことは、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ることとなり、本市にて過半の用途地域である第二種住居地域に開発整備促進区を定めることにより、延床面積 10,000 平方メートル以上の店舗の立地が可能となり、富里市側における都市計画上の措置を要しないことから、富里市において定めないと判断されたものです。

7 ページ目をご覧ください。ここで、本地区計画の変更が「成田市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に基づく申出制度によるものであることから、本条例に定める申出要件との整合について、ご説明します。まず、申出日は令和 7 年 12 月 26 日、申出者は資料に記載のとおりです。両者とも土地所有者であり、申出要件に適合しています。申出内容は、既存の地区計画を変更するものですので、問題ありません。申出の理由についてですが、本地区内の土地は、イオンタウンが所有するほか、個人所有地があり、イオンタウンは個人との土地賃貸借契約を締結しているとのことであり、このうち、申出者の一人である地権者との土地賃貸借契約の満了を機に、新たな土地利用を計画するため、本地区計画区域からの一部除外を要したものであります。続いて、面積の記載につきまして、2.0 ヘクタールとなります。0.5 ヘクタール以上であることが申出要件でありますので、こちらも適合しております。同意率につきましては、区域内の土地所有者等の人数に対する同意した人数の割合、同意面積につきましては、区域内の土地の権利に応じた総地積に対し、同意した者が所有する土地の地積の合計の割合が、いずれも 3 分の 2 以上を満たすことを要件としており、権利者 14 人すべての方の同意について、提出された同意書から確認をしております。また、説明会等の実施状況ですが、申出者が同意書を取得する際、個別説明を行っており、区域内地権者全員が同意していることから、合意形成が図られているものと判断しており、本市による説明会は開催しておりません。

次に、地区計画の変更箇所をご説明します。議案第 7 号の資料の 4 ページ目、5 ページ目の新旧対照表をご覧ください。

右側が変更前、左側が変更後であり、変更箇所を赤字としております。まず、面積で

すが、現状の約 2.1 ヘクタールから約 564 平方メートルを除外し、地区全体の面積を、約 2.0 ヘクタールに変更いたします。また、地区計画の目標については、この度の変更理由を踏まえた内容に変更しております。

続いて、区域の整備・開発及び保全の方針であります。土地利用の方針及び公共施設の整備方針を変更しており、こちらは、商業施設がすでに立地している現状にあわせた内容の修正となりますので、商業拠点とする方針に変更はありません。また、地区全体の面積のうち、開発整備促進区は、約 1.6 ヘクタールであり、一部区域の除外に伴いまして約 1.5 ヘクタールに変更します。

続いて、議案第 7 号の資料の 5 ページ目をご覧ください。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、その幅員や延長、箇所数や面積を定めております。これらは、開発整備促進区では、都市計画法の条項の 2 号に該当するため 2 号施設と呼んでおりましたが、その後、条項改正がされて、現在は 1 号施設と呼ぶようになっております。歩行者通路と緑地につきましては、地区計画策定後に整備された現状にあわせて、各施設の延長や面積などを変更いたします。当時地区計画に定めた規模以上に各施設整備が行われていたため、歩行者通路の延長、緑地の面積が増えている箇所がございます。

これより、地区計画に定める区域や公共施設の配置や規模について、図面上の変更点をご説明します。参考資料 14 に戻りまして、11 ページ目をご覧ください。こちらは、全体区域を表す平面図です。開発整備促進区に含まれる丸で囲んだ区域を除外しますので、変更後は右の図のようになります。

参考資料の 12 ページ目をご覧ください。歩行者通路及び緑地の配置図になります。左側の変更前の図面において、丸で囲んだ除外する区域には緑地が配置されております。このため、本区域の除外により、当該緑地面積は減少いたしますが、実際には、当時地区計画に定めた規模以上の緑地及び歩行者通路が整備されていることから、今回の変更において、右の図のように、現状にあわせた配置図に変更することといたしました。

13 ページ目をご覧ください。壁面後退の規定を表す平面図です。青い点線の区間は 5 m 以上、薄いオレンジ色の点線の区間は 3m 以上、道路あるいは隣地境界線から建物の壁面位置を後退するよう規定しております。こちらは、一部土地の除外にあわせて、ライン取りを変更します。壁面後退線が内側にずれることとなりますが、既存の建築物は変更後のラインから 3m 以上の離隔がありますので、変更による影響はございません。

14 ページ目をご覧ください。最後に、都市計画手続きの流れについてご説明します。本件につきましては、本年 2 月 5 日に本審議会にてご報告しております。その後 3 月 17 日から 3 月 31 日まで原案の縦覧を行い、5 月 7 日から 5 月 21 日まで法定縦覧を行いました。いずれも意見書の提出はございませんでした。

今後は、本審議会にお諮りしたのち、7月中旬から県と法定協議を行い、8月上旬の決定告示を想定しております。以上で議案第7号の説明を終わります。

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。

無いようですので、お諮りいたします。

議案第7号「成田都市計画地区計画（東町・花崎町地区）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： 挙手全員でございます。よって議案第7号は原案の通り可決されました。

議長： 本日の議事は以上となります。

6 傍聴者

5名

7 次回開催日時（予定）

令和9年1月頃

令和8年8月3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_____中島 圭介_____

議事録署名人_____渡邊 鉄也_____