

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）

令和 8 年 7 月 2 日

成 都 計 第 4 2 8 号

令 和 8 年 5 月 2 9 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



成田都市計画地区計画（東町・花崎町地区）の変更について（付議）

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に
付議します。

変更理由書

本地区は、ＪＲ成田駅及び京成成田駅の東側約0.7kmに位置し、国道51号に隣接する地区であり、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して、平成23年1月に地区計画を定めました。また、本地区計画では、大型商業施設の立地を可能とするため、第二種住居地域に「開発整備促進区」を定めており、地区縁辺に周辺の住環境と調和を図るため、緑地を配置する計画としております。平成27年11月には、イオンタウン成田富里店が開業し、本地区計画の目標に沿った土地利用が実現されております。

こうした中、本地区北側に接する市道につきましては、現在、成田空港と中心市街地を連絡する重要な幹線道路として拡幅事業が進められており、また、当該市道沿道に位置する東和田南部地区及び吉倉・久米野地区では、成田空港第2の開港プロジェクトなどに伴う新たな開発需要や人口増加に適切に対応するため、土地地区画整理事業等による多様な産業機能の誘導や良好な住環境の整備を検討しております。さらには、空港と周辺地域との一体的な発展を目指す「SORATO NRT エアポートシティ」構想の実現に向け、今後、本地区周辺の土地利用の状況は大きく変化していくものと捉えております。

こうした本地区周辺の状況を踏まえ、本地区計画は、策定から10年以上が経過し、周辺環境の変化に応じ、施設の配置計画が見直されることに伴い、本地区区域内の土地の一部を区域から除外するとともに、主要な公共施設及び地区施設の配置及び規模を変更するものです。

成 田 都 市 計 画 地 区 計 画 の 変 更 (成 田 市 決 定)

東町・花崎町地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名 称		東町・花崎町地区地区計画	
位 置		成田市東町及び花崎町の各一部の区域	
面 積		約 2. 0 ha	
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、J R 成田駅及び京成成田駅の東約 0. 7 k m, 国道 5 1 号に隣接し、大型商業施設が立地しており、本市の商業拠点の一角を担っている。 また、本地区周辺では、成田空港第 2 の開港プロジェクトに伴う新たな開発需要や人口増加に対し、道路等の都市基盤整備が進められるなど、その受け皿となる快適で良好な市街地の形成に向けた取り組みが進められている。 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、引き続き大型商業施設の立地を図り、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立地することにより、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		大型商業施設の立地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. 5 ha
	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持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「1 号施設」という）	公共空地	歩行者用通路（幅員 2 m, 延長 1 3 5 m）
		緑 地	8 箇所（5 5 2 m ² ）

2 地区整備計画

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1.5ha	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6.8m) 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	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っては, 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 2) 次に掲げる用途で, 前号の建築物内に併設されるもの 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 3) 前1号の建築物に附属するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	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。	
		かき又はさくの構造制限	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。	
	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		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っては, 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。	—
	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		成田市花崎町, 東町の各一部の区域	—

区域, 地区整備計画区域, 地区の区分, 開発整備促進区, 1号施設及び地区施設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: 成田空港第2の開港プロジェクトに伴う開発需要への対応や「SORATO NRT エアポートシティ」構想の実現に向けた今後の土地利用や, 地区計画の策定から10年以上が経過していることを踏まえ, 周辺環境の変化に応じ, 施設の配置計画が見直されることに伴い, 本地区区域内の土地の一部を区域から除外するとともに, 主要な公共施設及び地区施設の配置及び規模を変更する。

成田都市計画地区計画の変更（成田市決定）

【新旧対照表】

※変更箇所については、赤字で表記しております。

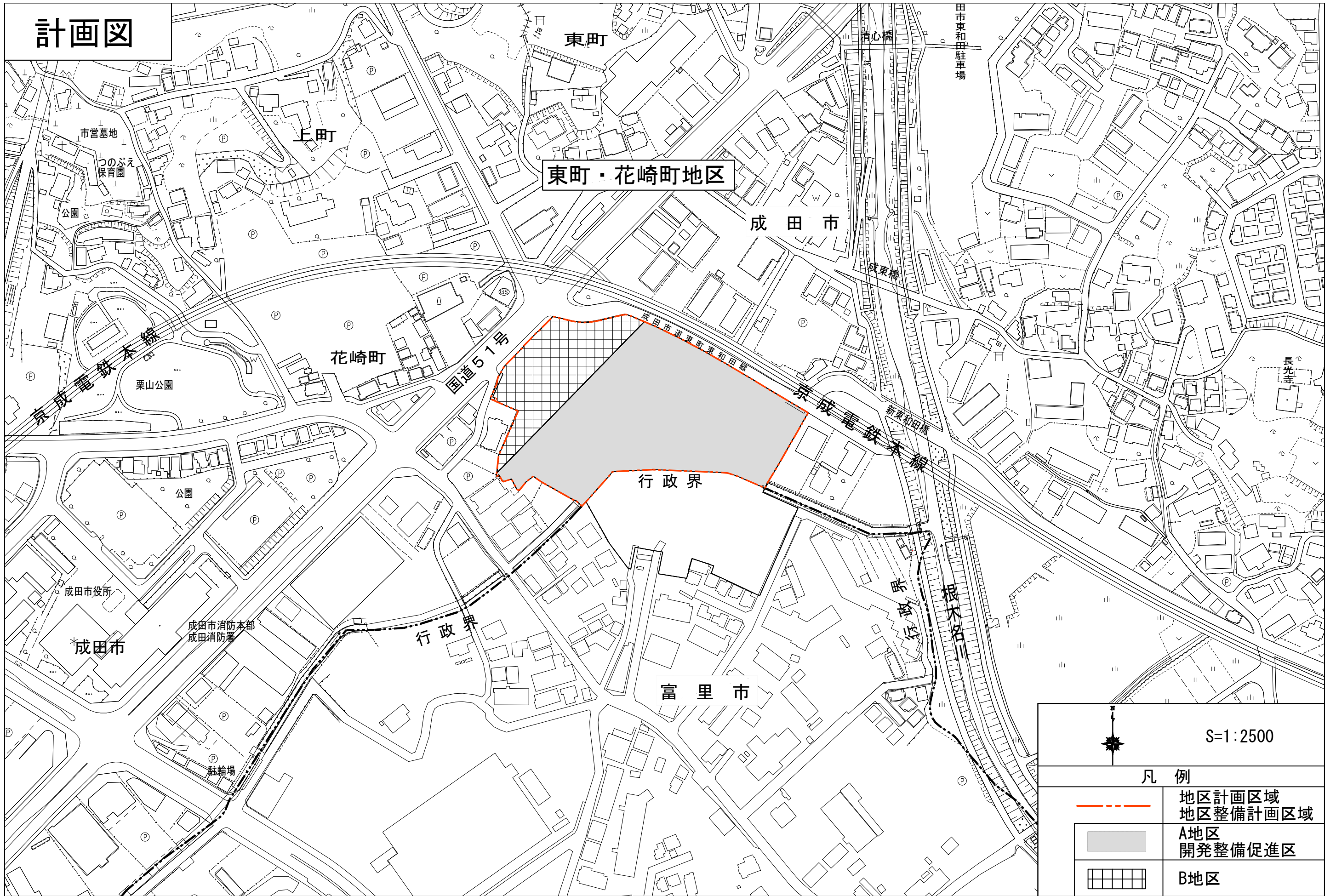
		新	旧
名 称		東町・花崎町地区地区計画	東町・花崎町地区地区計画
位 置		成田市東町及び花崎町の各一部の区域	成田市東町及び花崎町の各一部の区域
面 積		約 2. 0 ha	約 2. 1 ha
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、J R成田駅及び京成成田駅の東約0. 7 km, 国道5 1号に隣接し、大型商業施設が立地しており、本市の商業拠点の一角を担っている。 また、本地区周辺では、成田空港第2の開港プロジェクトに伴う新たな開発需要や人口増加に対し、道路等の都市基盤整備が進められるなど、その受け皿となる快適で良好な市街地の形成に向けた取り組みが進められている。 本地区計画は、これらの状況を勘案し、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、大型商業施設の立地を図り、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、J R成田駅及び京成成田駅の東約0. 7 km, 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立地することにより、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	大型商業施設の立地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又はさくの構造の制限について規制誘導を行う。	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。
開 発 整 備 促 進 区	面 積	約 1. 5 ha	約 1. 6 ha
	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持つ駐車場を確保する。	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持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。		・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「1号施設」という）	公共空地	歩行者用通路 (幅員 2 m, 延長 1 3 5 m)		歩行者用通路 (幅員 2 m, 延長 1 2 6 m)
	緑地	8 箇所 (5 5 2 m ²)		8 箇所 (5 3 1 m ²)

2 地区整備計画

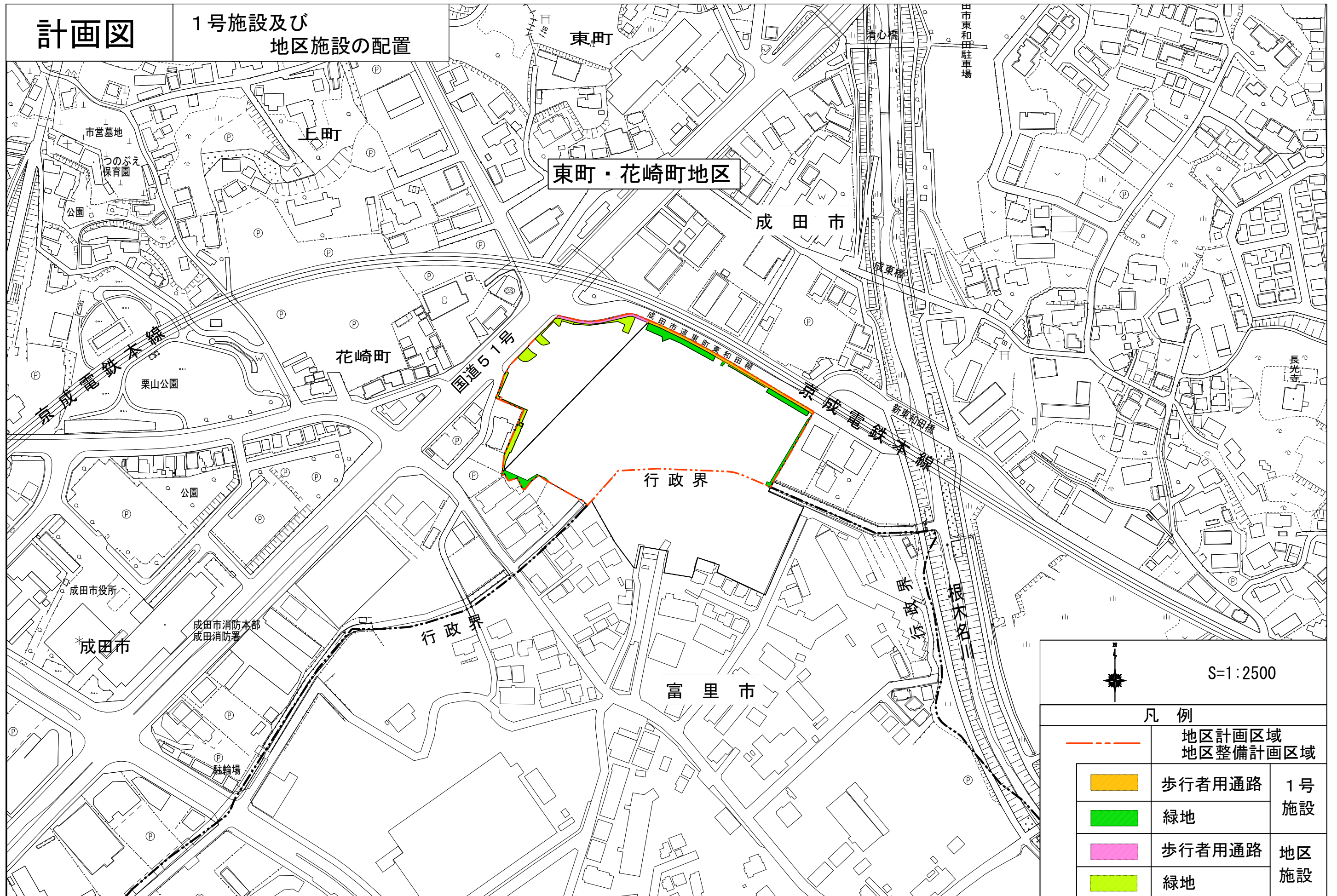
			新		旧	
地区整備計画	地区の名称		A地区 (第二種住居地域・開発整備促進区)	B地区 (準工業地域)	A地区 (第二種住居地域・開発整備促進区)	B地区 (準工業地域)
	地区の面積		約 1. 5 ha	約 0. 5 ha	約 1. 6 ha	約 0. 5 ha
	地区施設の配置及び規模		—	歩行者用通路 (幅員 2 m, 延長 6 8 m) 緑地 5 箇所 (4 4 8 m ²)	—	歩行者用通路 (幅員 2 m, 延長 6 8 m) 緑地 5 箇所 (2 8 9 m ²)
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長が公益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 2) 次に掲げる用途で、前号の建築物内に併設されるもの 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		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 2) 次に掲げる用途で、前号の建築物内に併設されるもの 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 3) 前1号の建築物に附属するもの	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 3) 前1号の建築物に附属するもの	
	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。	
	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	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。	—	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。	—
	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	成田市花崎町、東町の各一部の区域	—	成田市花崎町、東町の各一部の区域	—



計画図

1号施設及び 地区施設の配置



計画図

一壁面位置の制限

東町・花崎町地区

東町

上町

成田市

花崎町

国道51号

行政界

京成電鉄本線

根木名川

根木名川

富里市

成田市

成田市消防本部
成田消防署

駐輪場

成田市東和田
駐車場

清心橋

成東橋

新東和田橋

長光寺

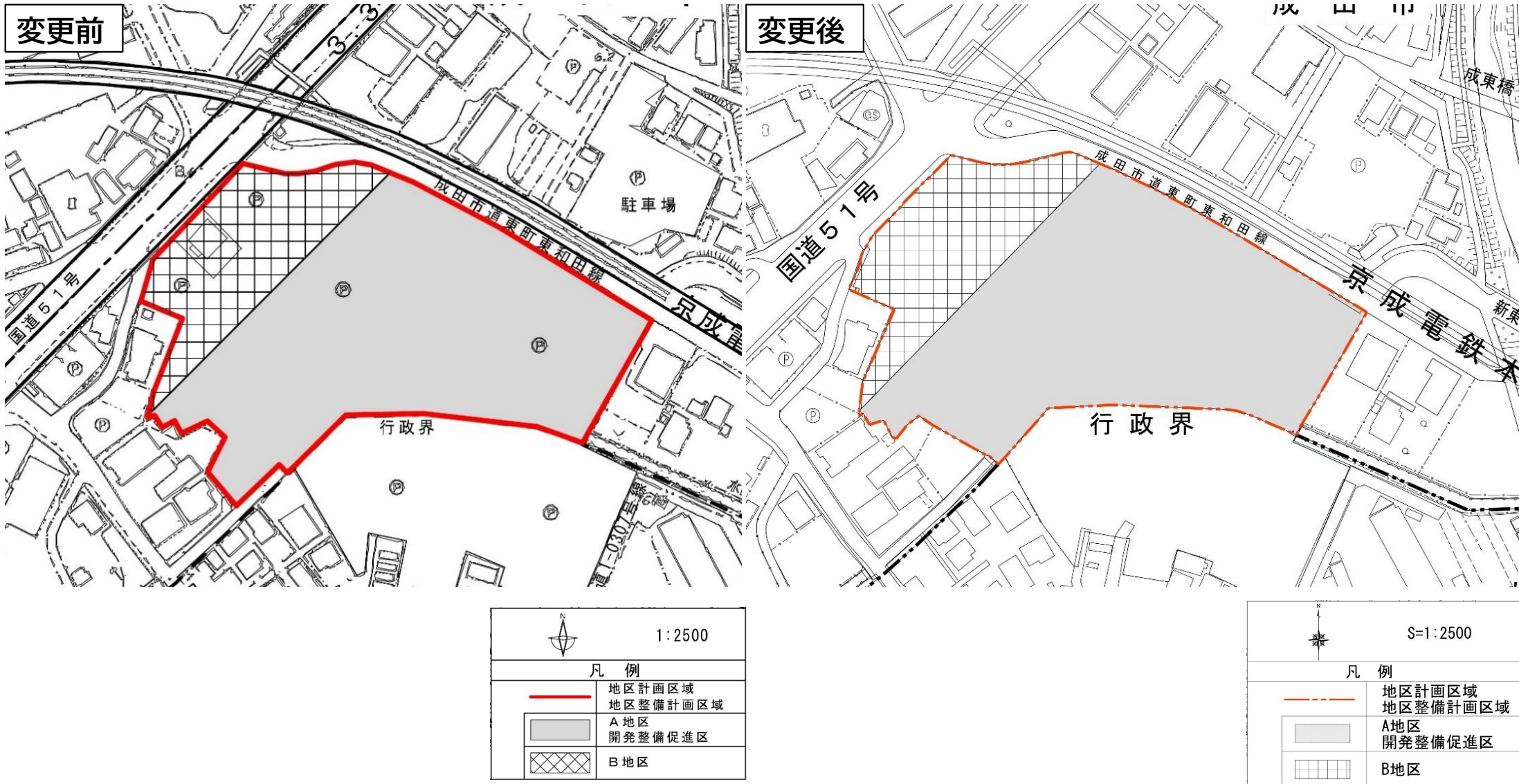


S=1:2500

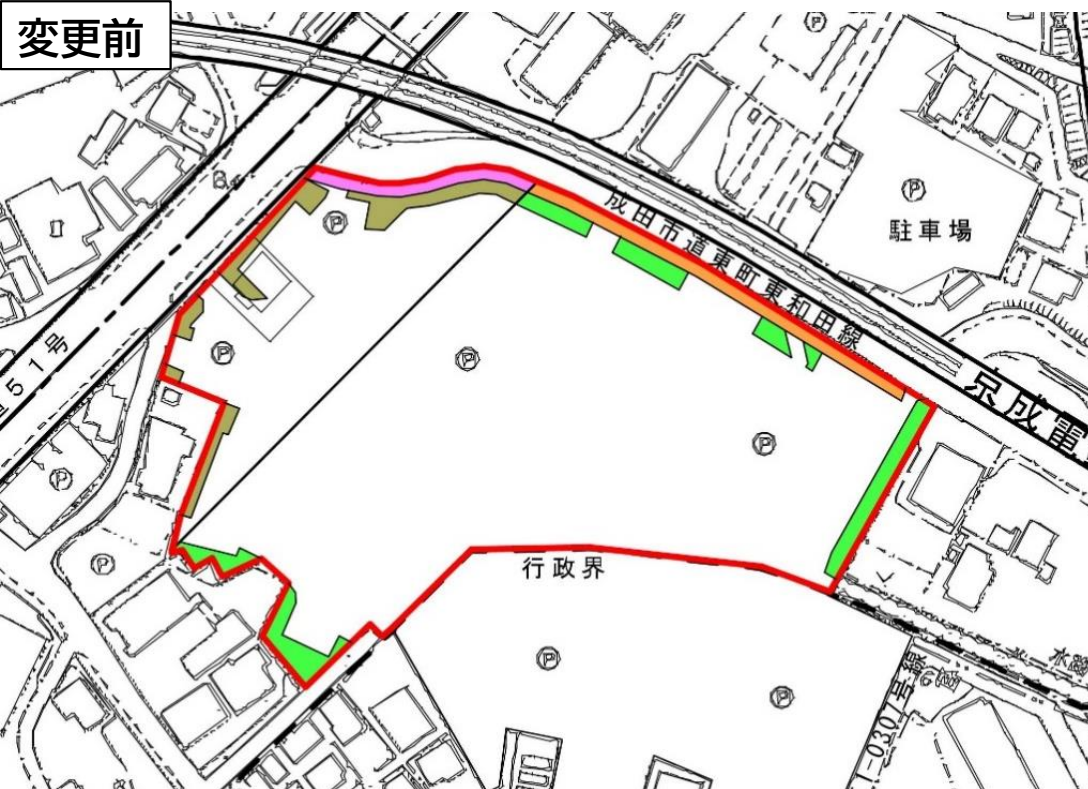
凡 例

	地区計画区域 地区整備計画区域
	壁面線 (道路境界線までの距離は 5m以上)
	壁面線 (隣接境界線までの距離は 3m以上)

計画図 新旧対照図（参考図）



計画図 新旧対照図（参考図）



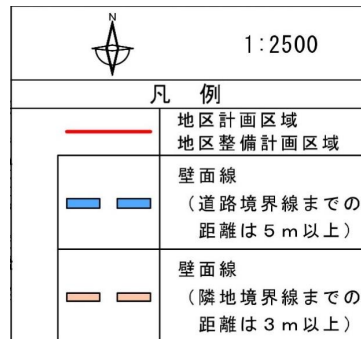
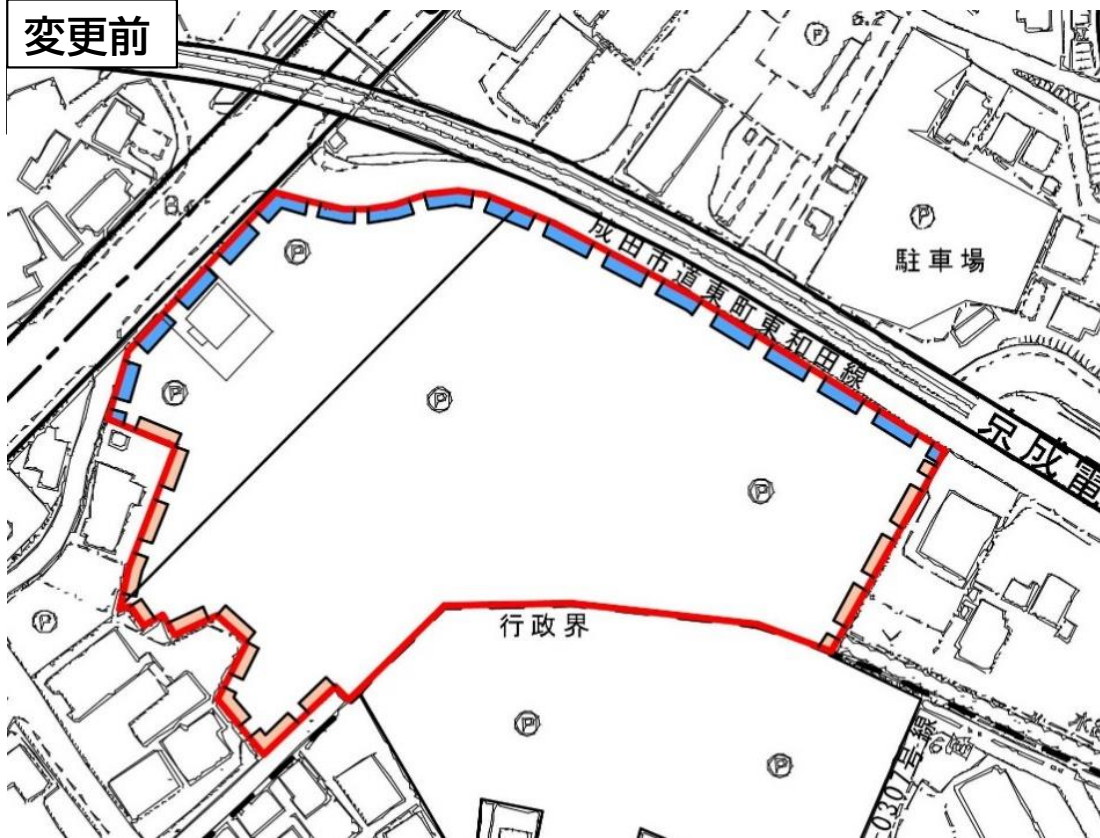
1:2500		
凡 例		
地区計画区域 地区整備計画区域		
歩行者用通路	2号施設	
緑地		
歩行者用通路	地区施設	
緑地		



S=1:2500		
凡 例		
地区計画区域 地区整備計画区域		
歩行者用通路	1号施設	
緑地		
歩行者用通路	地区施設	
緑地		

計画図 新旧対照図（参考図）

変更前



変更後

