

成田都市計画都市再開発の方針の変更について



令和8年7月2日

1

都市再開発の方針について

(1) 都市再開発の方針の位置付け

都市再開発の方針は、市街地再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市再開発に関する個々の事業について都市全体から見た効果を十分に発揮させること、民間建築活動を適正に誘導して民間投資の社会的意義を増加させること等を狙いとしている。

従来は、「都市計画区域の整備、開発又は保全の方針」の中に位置付けられていたが、平成12年の都市計画法の改正により、都市計画法第7条の2により独立した都市計画として定めることとなったものである。

都市計画法第7条の2（都市再開発方針等）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）を定めることができる。

- 一 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第一項又は第二項の規定による都市再開発の方針（中略）

- 二 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。）は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

(2) 決定権者

県（千葉市については市決定）

(3) 対象都市計画区域（22都市計画区域・26市町村（24市2町））

都市再開発の方針は、区域区分が定められている都市計画区域の市街化区域において定めることができる。

都市再開発法第2条の3（都市市開発方針）

人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域（都市計画法第七条第一項に規定する市街化区域をいう。以下同じ。）においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めるよう努めるものとする。

（中略）

- 二 前項の都市計画区域以外の都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、該都市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにした都市再開発の方針を定めることができる。

令和8年7月2日

2

都市再開発の方針について

(4) 都市再開発の方針の策定状況
都市再開発の方針は、千葉県では10都市計画区域において定められている。その概要は以下の通りである。

都市計画 区域名	市名	都市計画決定		1号市街地		再開発促進地区 (2号(2項)地区)		誘導地区
		当初決定	最終決定	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	地区数
千葉県	計			4,695	48	737	27	30
千葉	千葉市	S60.10.30	R5.9.29	1,342	16	314	7	11
船橋	船橋市	S62.10.18	H28.3.4	813	6	52	4	5
松戸	松戸市	S60.6.28	H28.3.4	924	7	72	3	2
市川	市川市	H3.3.26	H28.3.4	1,036	10	60	3	4
柏	柏市	H6.10.25	H28.3.4	292	3	37	3	5
野田	野田市	H13.3.20	H28.3.4	71	3	12	3	1
成田	成田市	H13.3.30	H28.3.4	5	1	1	1	1
市原	市原市	H13.3.30	H28.3.4	198	1	180	1	1
習志野	習志野市	R3.2.5	R3.2.5	14	1	9	2	
佐倉	佐倉市	H13.3.30	－			1	1	

上記のうち、佐倉都市計画区域については、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において定められている。
令和8年7月2日

3

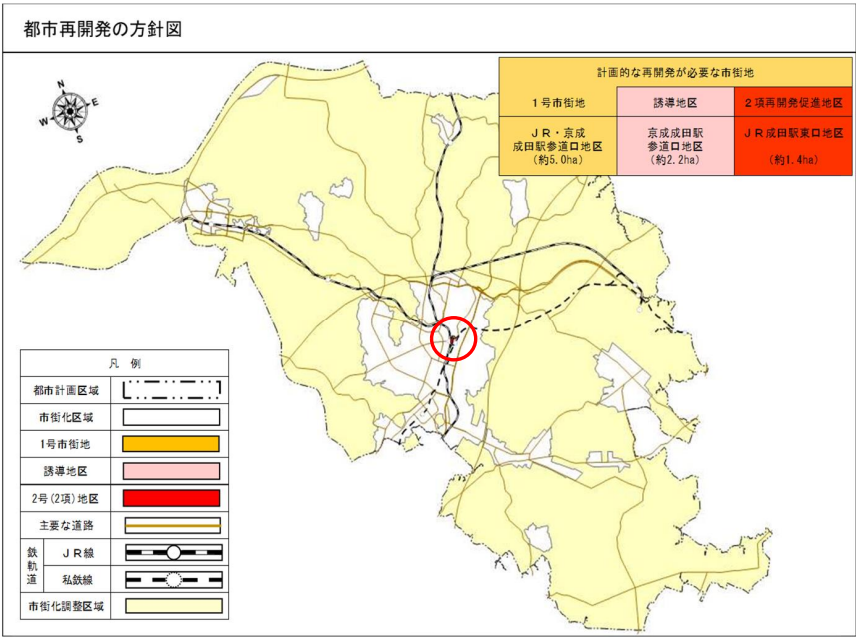
変更の理由

「成田都市計画 都市再開発の方針」は平成28年3月に改訂され、方針に基づく再開発を進めてきましたが、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等は変化しています。

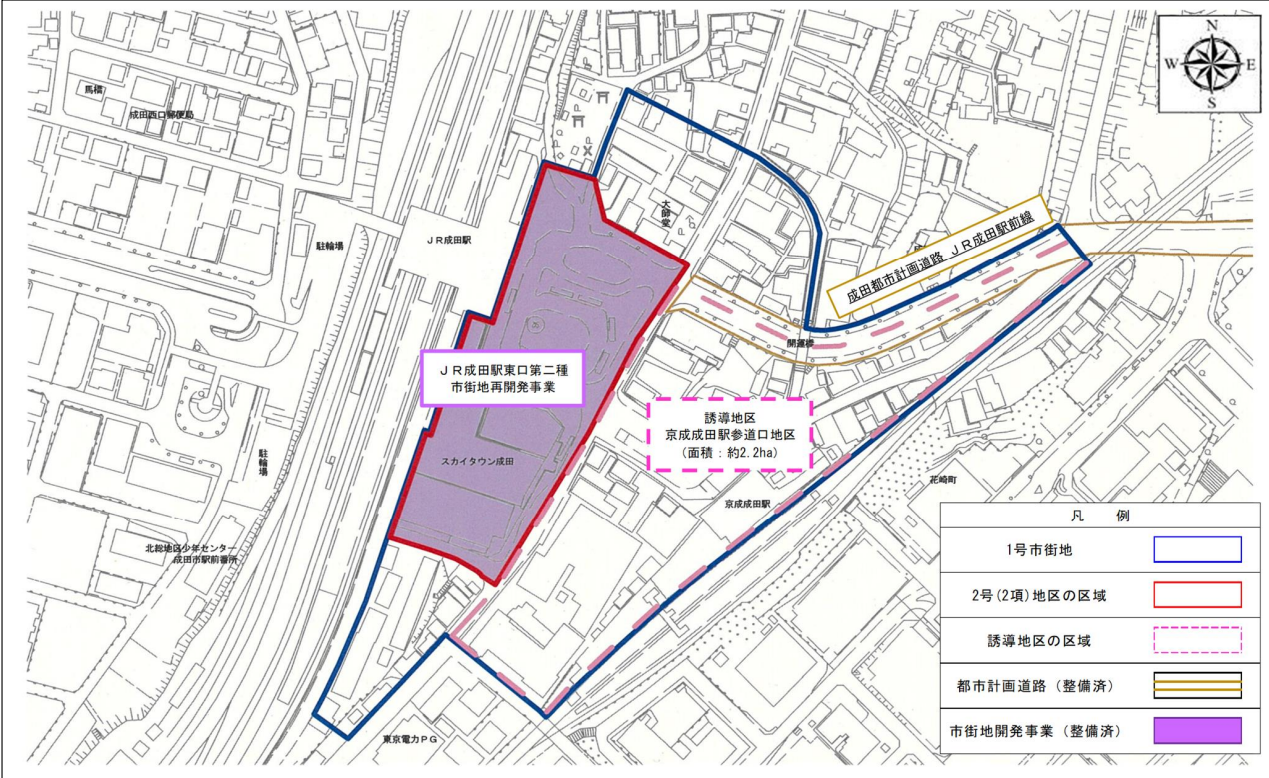
人工減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォーカブルな都市づくり※、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このような背景を踏まえて、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るため、「成田都市計画 都市再開発の方針」の見直しを行うものです。

※『ウォーカブルな都市づくり』
⇒歩行者の快適性の向上、多様な活動が生まれる魅力的な
まちなかの形成 “歩きやすい 歩きたくなる”



都市再開発の方針附図



令和8年7月2日

5

変更の内容（新旧対照表）

新	旧	変更の理由
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 成田市は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯において、首都圏のほぼ50km圏に包括され、千葉県北部、標高1～42メートルの北総台地に位置し、北は利根川、西は印旛沼に接する面積214平方キロメートル、人口約13万人の都市である。 昭和41年に、新東京国際空港（現成田国際空港）の設置が閣議決定され、昭和53年5月の開港により、国際空港を擁する都市として、空港の建設に伴うニュータウン・工業団地・交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。 平成30年3月には、国、県、空港周辺9市町、成田国際空港株式会社の四者で構成する成田空港に関する四者協議会において、成田空港の滑走路の増設・延伸などにより、年間発着枠を30万回から50万回に拡大する「成田空港の更なる機能強化」を実施することについて合意し、現在は「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められている。 また、令和7年6月の四者協議会において、成田空港「エアポートシティ」構想が合意され、成田空港及び周辺地域が目指すビジョンが示された。その取り組みが進められている。 成田市は、成田山新勝寺を取り巻く既成市街地を形成した門前町としての発展を続けるとともに、日本を代表する国際都市としての発展を目指し、市街地の質的な改善や充実、防災性の向上等、都市の再整備にあたり、効率的・重点的な取り組みを推進し、都市機能の更新を図るため、成田都市計画都市再開発の方針を定める。 令和8年7月2日	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 本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯において、首都圏のほぼ50km圏に包括され、千葉県北部、標高1～42メートルの北総台地に位置している。 成田市は、北は利根川、西は印旛沼に接する面積214平方キロメートル、人口約13万人の都市である。 昭和41年に、新東京国際空港の設置が閣議決定され、昭和53年5月の開港により、国際空港を擁する都市として、空港の建設に伴うニュータウン・工業団地・交通網の整備等の関連事業の実施により、急速に都市化が進展した。 現在、成田国際空港は早期完成を目指しており、本区域にあっては、更に広域的交通体系の整備等を図るとともに、隣接する千葉ニュータウン地域との連携による業務核都市構想の推進など、北総地帯の中核的な役割を担うことが期待されている。 また、成田市は、成田山新勝寺を取り巻く既成市街地を形成した門前町としての発展を続けるとともに、日本を代表する国際空港都市としての発展を目指し、市街地の質的な改善や充実、防災性の向上等、都市の再整備にあたり、効率的・重点的な取り組みを推進し、都市機能の更新を図るため、成田都市計画都市再開発の方針を定める。	現状への修正

6

変更の内容（新旧対照表）

新	旧	変更の理由
2 計画的な再開発が必要な市街地 （１）計画的な再開発が必要な市街地 1）土地の合理的な高度利用を図るべき <u>一体の市街地</u> ・都心機能の強化・充実を図るべき地区 成田山新勝寺の表玄関として形成された <u>J R</u> ・京成成田駅 <u>参道</u> 口地区は、成田広域生活圏の都心機能とともに国際都市にふさわしい多様な商業・業務機能の集積及び居住地区として、にぎわいのある魅力的な都市空間の充実のため、市街地再開発事業を促進し、駅前としての土地の高度利用を図る。	2 計画的な再開発が必要な市街地 （１）計画的な再開発が必要な市街地 1）土地の合理的な高度利用を図るべき <u>地区</u> ・都心機能の強化・充実を図るべき地区 成田山新勝寺の表玄関として形成された <u>東日本旅客鉄道</u> ・京成成田駅中央口地区は、成田広域生活圏の都心機能とともに国際空港都市にふさわしい多様な商業・業務機能の集積及び居住地区として、にぎわいのある魅力的な都市空間の充実のため、市街地再開発事業等を促進し、駅前としての土地の高度利用を図る。	「成田市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」との整合 現状への修正
（２）再開発を誘導すべき地区 1号市街地のうち、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（誘導地区）として、京成成田駅 <u>参道</u> 口地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。 京成成田駅 <u>参道</u> 口地区は、本区域の中心拠点となる地区であり、交通結節点として、また成田山新勝寺などの観光地への <u>表玄関</u> として、ゆとりある回遊空間の充実と魅力的な都市景観の創出が求められている。このことから、商業・業務・文化機能の集積と都心居住の促進、並びに交流機能の強化に向けて、再開発の機運の醸成を図るなど、再開発を誘導する。	（２）再開発を誘導すべき地区 1号市街地のうち、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（誘導地区）として、京成成田駅西口駅前地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。 京成成田駅西口駅前地区は、本区域の中心拠点となる地区であり、交通結節点として、また成田山新勝寺などの観光地への <u>玄関口</u> として、ゆとりある回遊空間の充実と魅力的な都市景観の創出が求められている。このことから、商業・業務・文化機能の集積と都心居住の促進、並びに交流機能の強化に向けて、再開発の機運の醸成を図るなど、再開発を誘導する。	現状への修正

令和8年7月2日

7

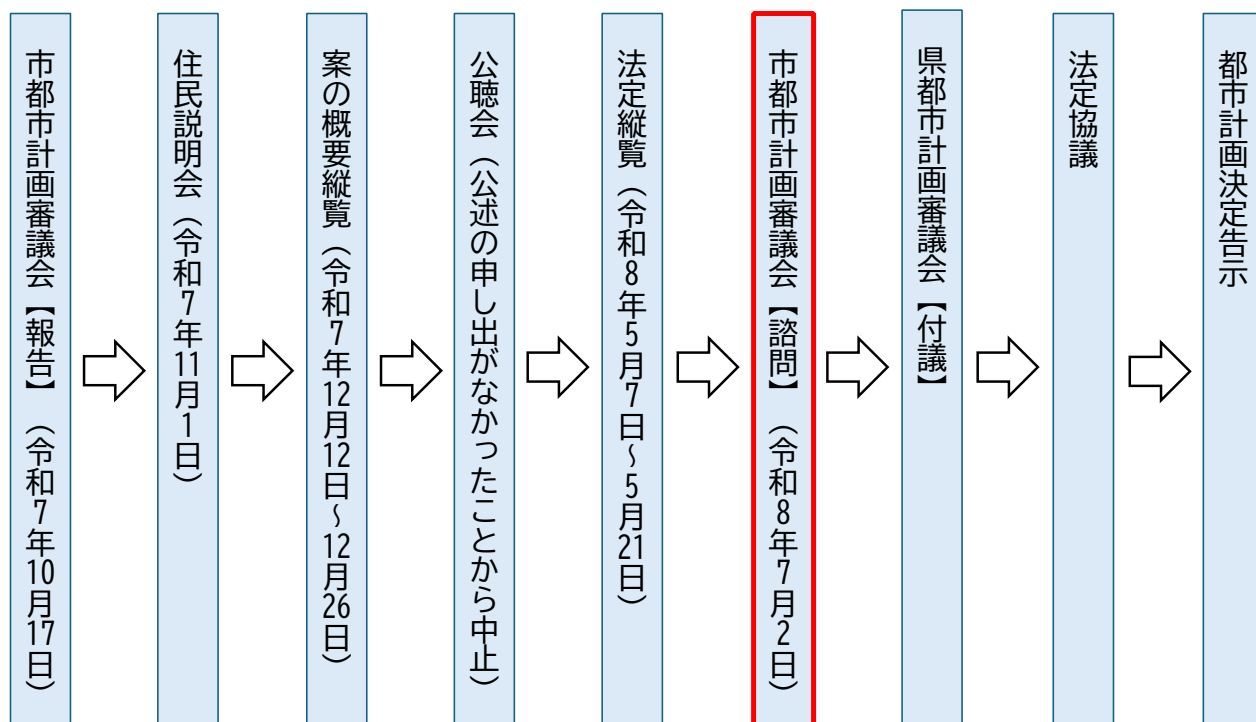
変更の内容（新旧対照表）

新	旧	変更の理由
表1 1号市街地の整備方針 ○主な都市施設の整備に関する事項 駅前広場等の整備による歩車間の安全を確保し、ゆとりある都市空間の形成に努める。 <u>・ J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業</u> <u>・ 成田都市計画道路 J R 成田駅前線</u>	表1 1号市街地の整備方針 ○主な都市施設の整備に関する事項 駅前広場等の整備による歩車間の安全を確保し、ゆとりある都市空間の形成に努める。	具体的な事業を記載
○都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 ・ 門前町や国際都市の <u>表玄関</u> にふさわしい都市景観の形成に努める。	○都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 ・ 門前町や国際空港都市の <u>玄関口</u> にふさわしい都市景観の形成に努める。	「成田市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」との整合
○再開発を誘導すべき地区（誘導地区） 京成成田駅 <u>参道</u> 口地区	○再開発を誘導すべき地区（誘導地区） 京成成田駅西口駅前地区	現状への修正

令和8年7月2日

8

スケジュール



令和8年7月2日

都市計画の見直しに関する説明会 概要

○日 時 令和 7 年 1 1 月 1 日（土） 1 0 時 0 0 分から 1 1 時 4 0 分まで

○場 所 市役所 6 階 中会議室

○参加者 1 0 名

○事務局 成田市【都市計画課】 川瀬課長、鈴木課長補佐、川島主幹、宮本主査、菅原主任主事、小川主事、高橋主事

【市街地整備課】 芹澤課長、清水係長

千葉県【都市計画課】 稲班長、児玉副主査

○説明会の趣旨

千葉県では、おおむね 5 年ごとに実施される都市計画基礎調査等の結果に基づき、定期的な見直しを実施しており、都市計画区域マスタープランをはじめとした、下記の都市計画の見直しに関連する原案について、説明会を開催いたしました。

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の変更の原案について

千葉県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の見直しにあたり、成田都市計画及び下総大栄都市計画に係る変更を行います。

②西三里塚地区の区域区分及び用途地域の変更の原案について

西三里塚地区のうち、三里塚みらい保育園北に位置する約 0.46 ヘクタールの区域は、成田空港開港後の代替地整備として、宅地造成がされたものの、市街化調整区域のままとなっておりました。今後の成田空港の更なる機能強化により、住宅地としての需要が高まっていることを受け、区域区分及び用途地域の変更を行います。

③成田都市計画 都市再開発の方針の変更の原案について

上位計画等の改定など都市計画及び都市再開発を取り巻く環境などが変化しており、上位計画や関連計画との整合を図るため、方針の変更を行います。

説明会でいただきましたご意見とそれに対する市の回答については以下のとおりです。

③成田都市計画 都市再開発の方針の変更について

項目	寄せられたご意見の趣旨	回答
再開発の内容について	誘導地区を整備した場合の予算規模はどの程度か。	(成田市) 誘導地区につきましては、詳細な計画が決まっておりませんので、予算規模についても定まっておりません。 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おりますので、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考えております。
	京成成田駅と JR 成田駅の間にペDESTリアンデッキを作る計画であったと思いますが、その計画はなくなったのか。	(成田市) ペDESTリアンデッキにより JR 成田駅と京成成田駅を結ぶ構想がございましたが、京成成田駅参道口は誘導地区であり、詳細な計画が決まっていないことから、今後、誘導地区の整備を検討する際には、費用対効果なども含めて、設置の是非を検討してまいりたいと考えております。
	ラッシュ時は、人の流れが多い上に、車が渋滞する。反対する人が多いと思いますが、とにかく人の流れを優先的に、車の流れを良くするといったことを踏まえペDESTリアンデッキの設置を考えてもらいたい。	(成田市) ペDESTリアンデッキの設置だけではなく、京成成田駅参道口の駅前広場と一体的に検討する必要があると考えており、地域の皆様や地権者の声をお聞きしながら検討してまいりたいと考えております。