

西三里塚地区に係る都市計画変更について



令和 8 年 7 月 2 日

— 1 —

区域区分とは

都市計画区域

自然的・社会的条件や人口、土地利用、交通量等の現状や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として指定します。

本市は、「**成田都市計画区域**」「**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。

都市計画区域において...

- ①無秩序な市街化を防止します
 - ②計画的な市街地の形成を図ります
 - ③**市街化区域**と**市街化調整区域**の 2 つに区分します
- ※下総大栄都市計画区域は、区域区分がありません（非線引き区域）

市街化区域

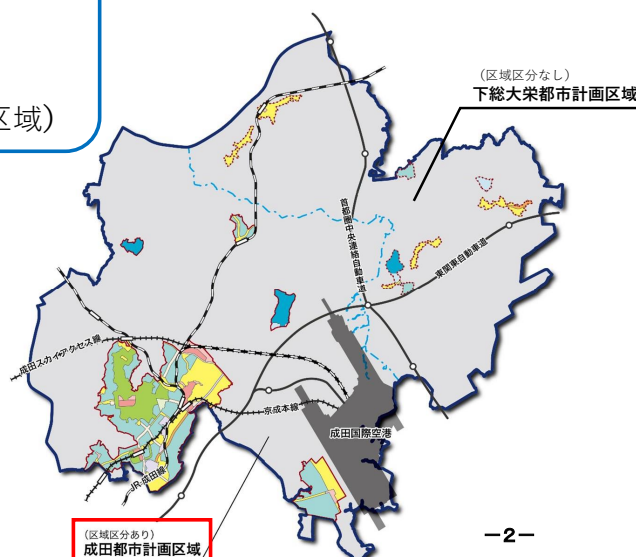
- ・すでに市街地を形成している区域
- ・おおむね 10 年以内に計画的に市街化を図る区域

昭和 45 年 7 月 31 日（当初線引き）面積 1,810 ha
現在 面積 2,057 ha

市街化調整区域

- ・市街化を抑制し、すぐれた自然を保全する区域
- ・原則として建物の建築が制限されます

令和 8 年 7 月 2 日



— 2 —

区域区分とは（人口フレームについて）

人口フレームとは
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。

成田都市計画区域の人口フレームと市街化区域の規模について

・ おおむねの人口

区分 \ 年次	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約 186千人	おおむね 177千人
市街化区域内人口	約 142千人	おおむね 151千人

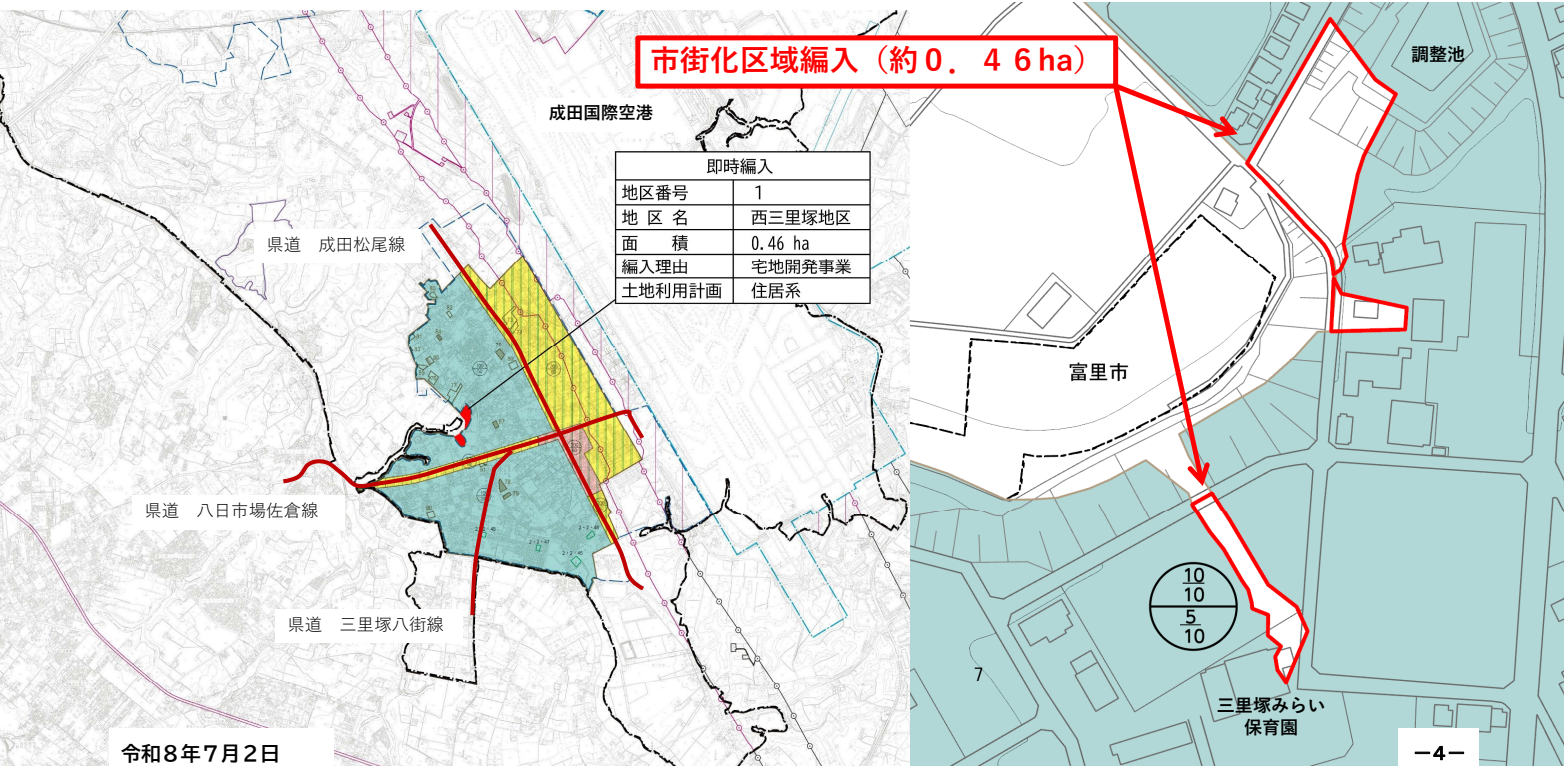
・ 市街化区域のおおむねの規模

年 次	令和17年
市街化区域面積	成田市 おおむね 2,058 h a (現在 2,057 h a)
	栄 町 おおむね 343 h a
	富里市 おおむね 479 h a
	合 計 おおむね 2,880 h a

令和8年7月2日

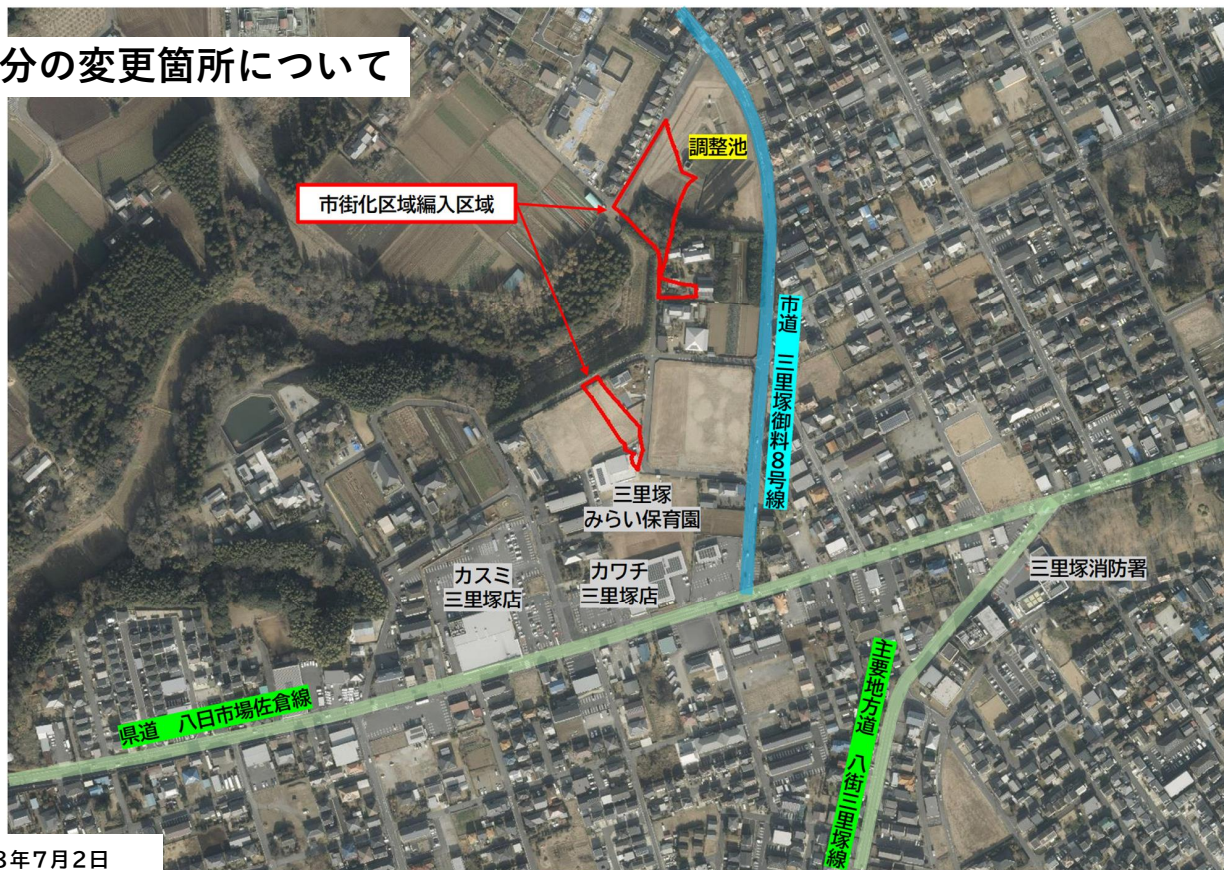
-3-

区域区分の変更箇所について



-4-

区域区分の変更箇所について



令和8年7月2日

-5-

区域区分の変更について

平成15年12月31日までの行政区



代替地整備事業区域
平成14年～平成16年度

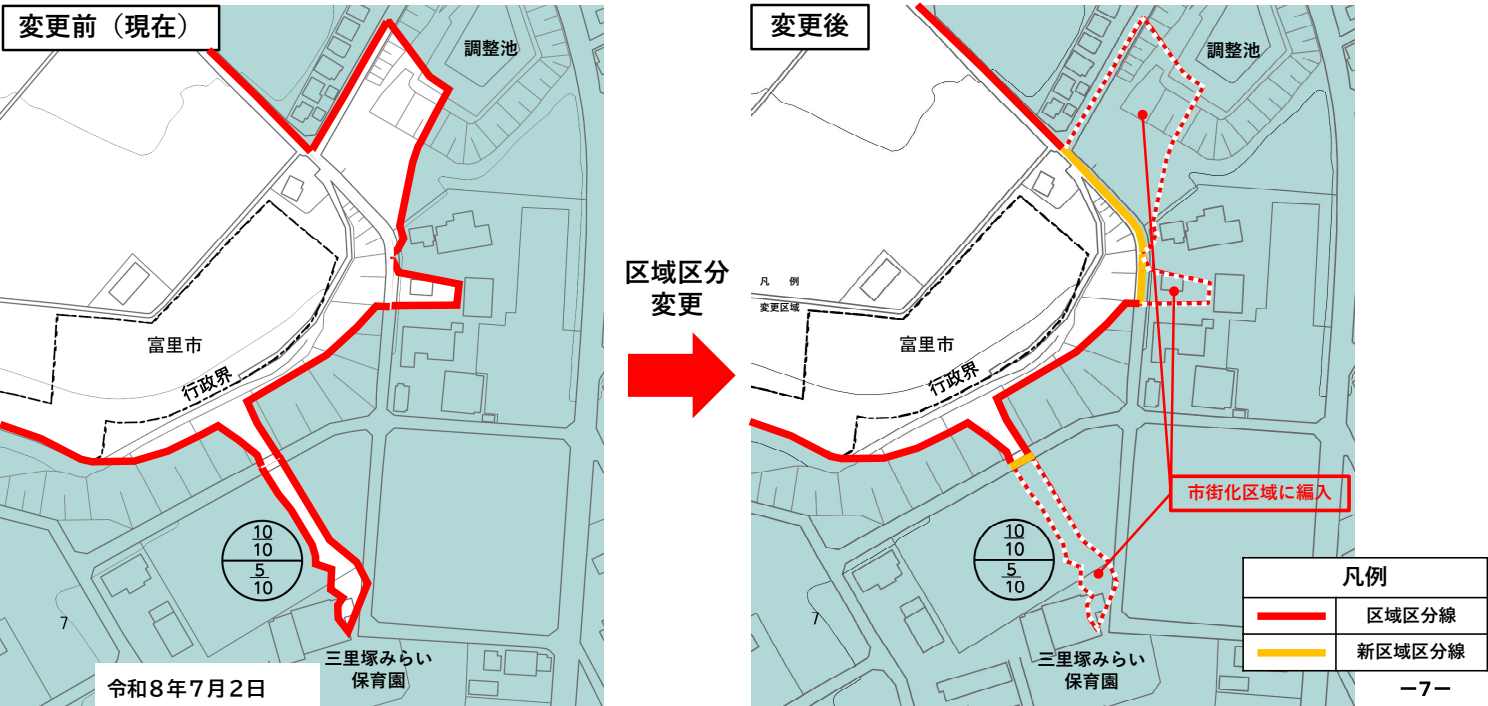
代替地整備に伴い
行政区域が変更



-6-

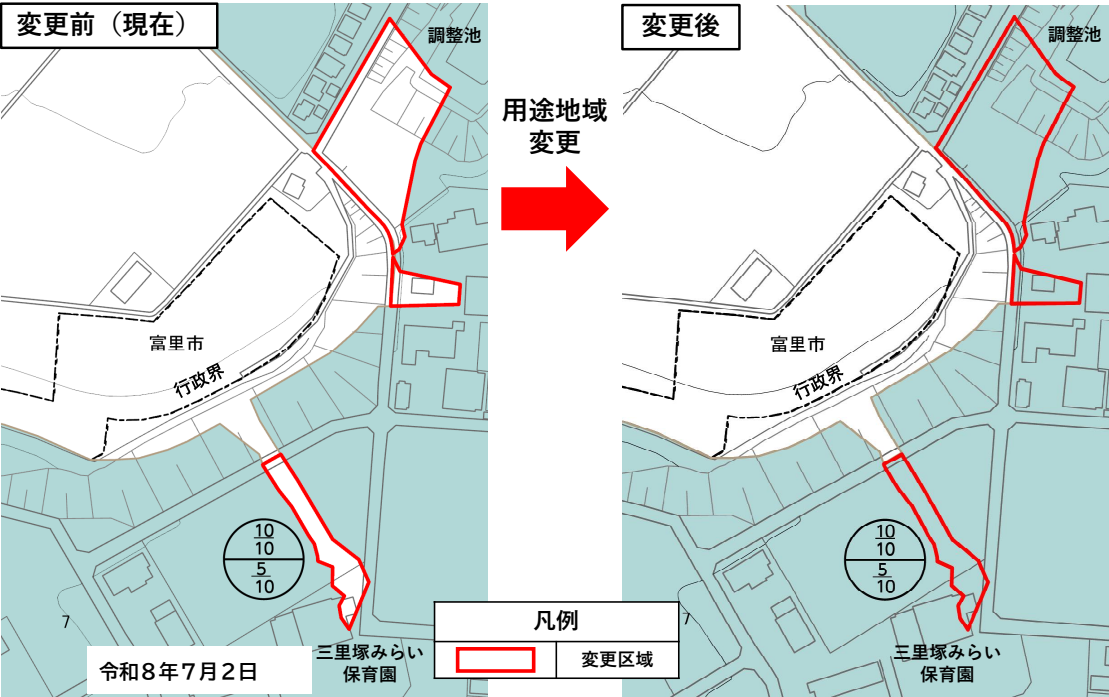
区域区分の変更について

区域の区分（区分境界線）を変更することにより、市街化調整区域から市街化区域に編入されます。



用途地域の変更について

編入区域周辺と同様に適正な土地利用と望ましい市街地の形成を誘導するため、用途地域を定め、あわせて、**建蔽率を50%、容積率を100%**に定めます。



設定する用途地域

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です

建築可能なもの

- ・一般住宅（高さ10m以下）
- ・兼用住宅（小規模な店舗や事務所と兼ねるもの）
- ・小中学校など

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。

②西三里塚地区に係る都市計画変更について

項目	寄せられたご意見の趣旨	市からの回答
市街化区域になる区域の土地利用について	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。	(成田市) 調整池の機能は維持されますが、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ります。