

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〕

不動ヶ岡土地地区画整理事業に係る 都市計画の変更について



令和8年7月2日

1

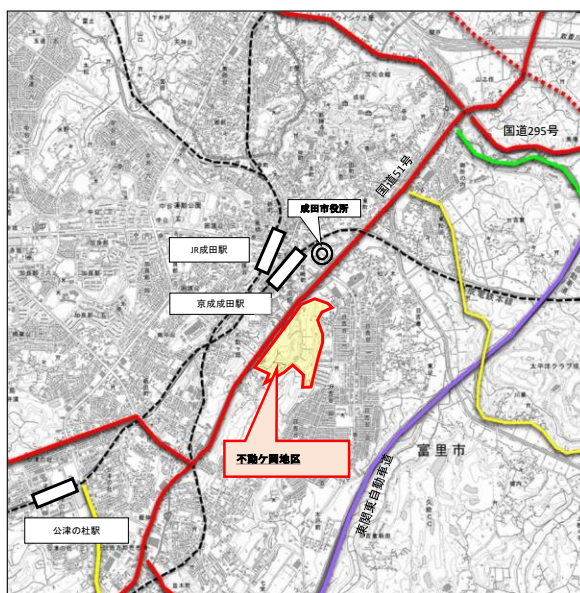


不動ヶ岡土地地区画整理事業について



当該地区については、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、地区内の権利者の方々により結成された、不動ヶ岡土地地区画整理組合により、計画人口を 1千400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、施行地区面積 23.59ヘクタールの新たなまちづくりが進められています。

令和5年12月に千葉県知事から組合の設立が認可され、順次、伐採工事や文化財調査を実施し、令和7年5月からは本格的な工事に着手しており、現在、地盤改良工事や造成工事などを進めております。



令和8年7月2日

2

成田市都市計画マスタープラン 成田・公津・ニュータウン地域のまちづくり方針図

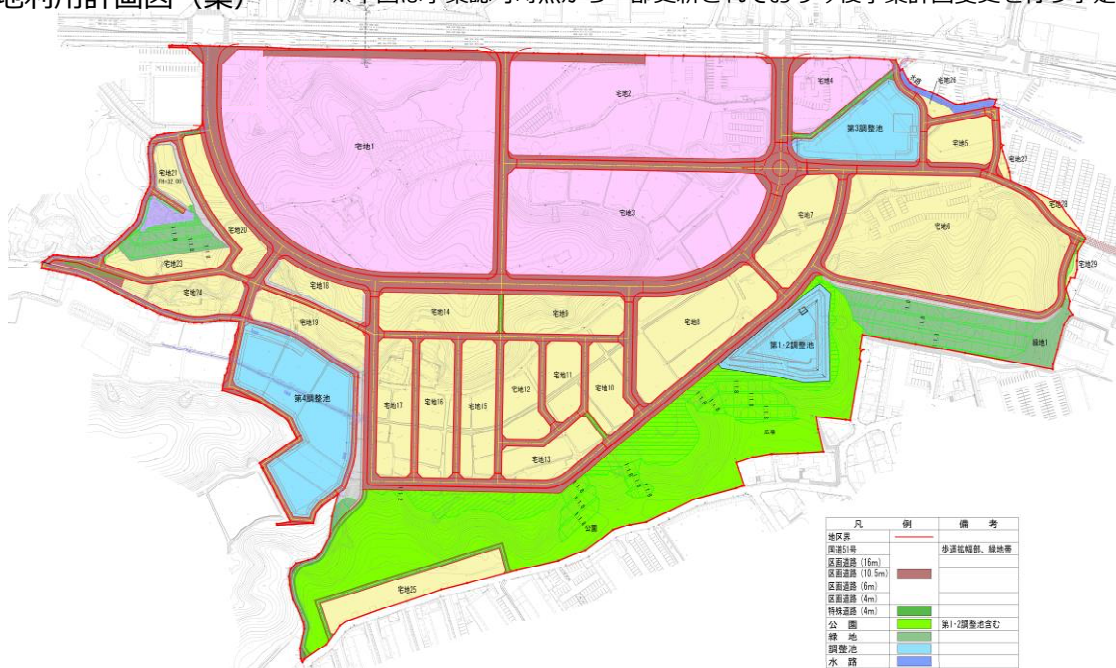


凡 例	
	中心拠点
	都市拠点
	生活拠点
	学術・医療集積拠点
	レクリエーション拠点
	歴史観光拠点
	区画整理事業予定地
	広域連絡軸
	地域間交流軸
	水と緑の軸
計画的な市街地を形成するエリア	
	低層住宅地
	中高層住宅地
	複合市街地
	空港と一体となった地域づくりを進めるエリア
(成田国際空港周辺土地利用ビジョンで示すゾーン)	
	交通核のゾーン
	住居・商業・交流核のゾーン
	成田国際空港周辺土地利用ビジョンの対象地域
	広域連絡軸を活用し適切な土地利用の誘導を図るエリア
	自然環境と生活環境が調和するエリア
	地域界
	市街化区域
	高速道路・自転車専用道路
	幹線道路
	主要道路
	幹線道路 (構想)
	構想軸
	鉄道 (JR)
	鉄道 (京成)
	鉄道 (京成)【構想駅】
	路線バス・コミュニティバス
	遊歩路
	市役所
	支所
	公民館、集会所等
	小学校
	中学校
	避難場所

不動ヶ岡地区の位置付け

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ことが示されています。

土地利用計画図 (案) ※本図は事業認可時点から一部更新されており今後事業計画変更を行う予定です。



凡 例	備 考
地区界	
区画5号	歩道幅員計、緑地帯
区画1号 (10m)	
区画2号 (10.5m)	
区画3号 (6m)	
区画4号 (4m)	
特殊区画 (4m)	
公園	第1・2調整池含む
緑 地	
調整池	
水 路	

【議案第 4 号】用途地域の変更

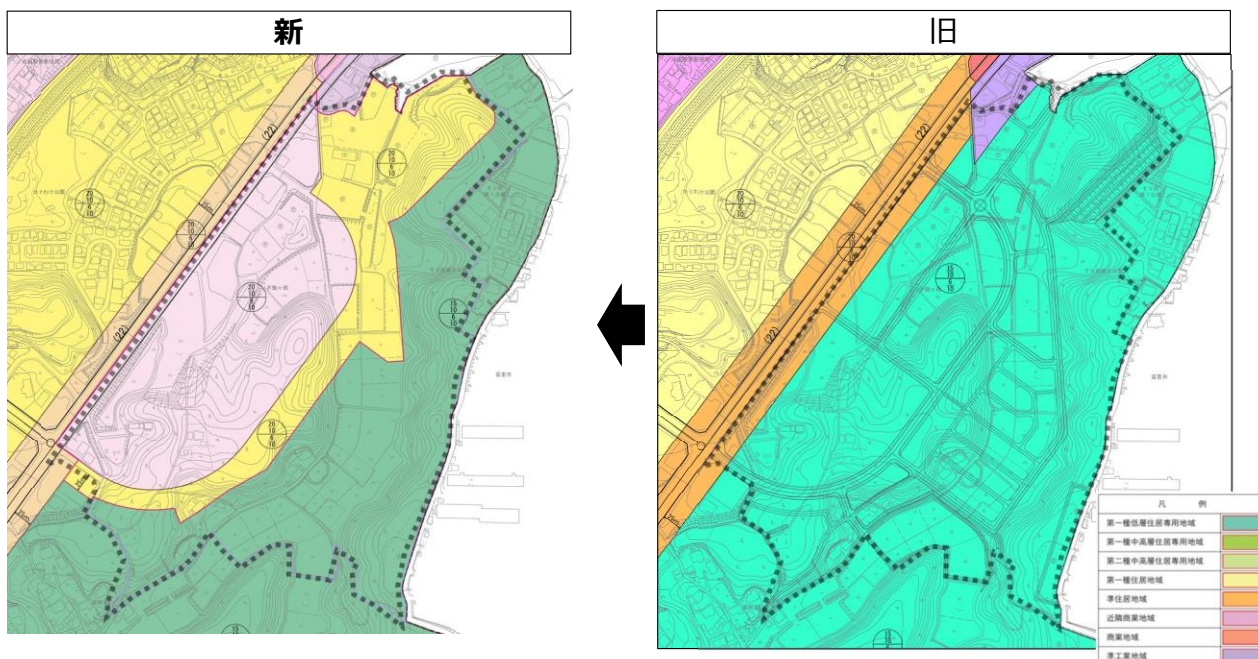
用途地域とは、地域にふさわしい建物の用途や形態を定めるものです。

住宅系	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	低層住宅の住環境保全
	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域		中高層住宅の住環境保全
	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	一定規模の店舗等を許容
商業系	近隣商業地域	商業地域		商業等の利便を増進
工業系	準工業地域	工業地域	工業専用地域	工業等の利便を増進

令和8年7月2日

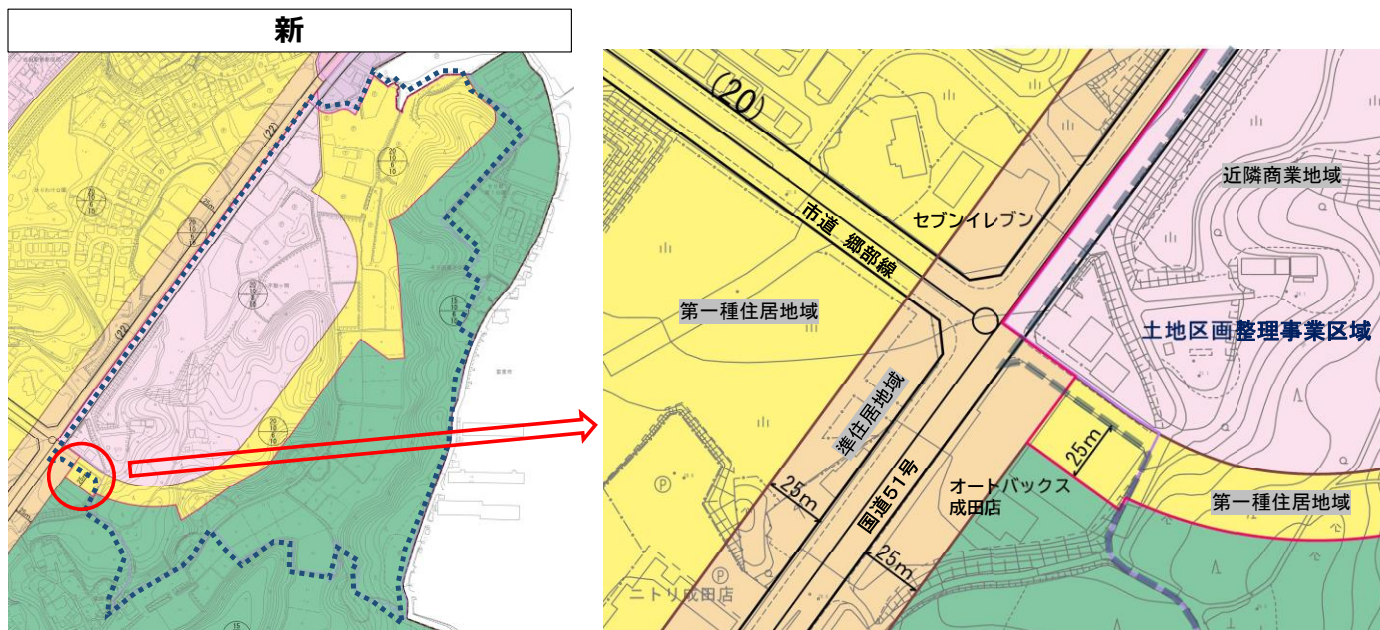
5

【議案第 4 号】用途地域の変更



令和8年7月2日

6



令和8年7月2日

7

建ぺい率のイメージ

建ぺい率とは、敷地面積に占める建築面積の割合のことをいいます。

容積率のイメージ

容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のことをいいます。



近隣商業地域
建ぺい率80%
近隣商業
容積率200%



第一種住居地域
建ぺい率60%
第1種住居
容積率200%



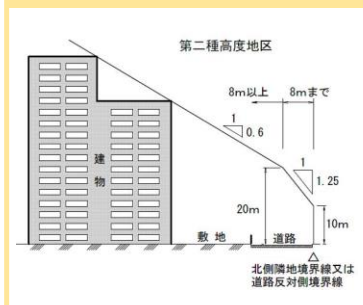
第一種低層住居専用地域
建ぺい率60%
第1種低層住居
容積率150%

令和8年7月2日

8

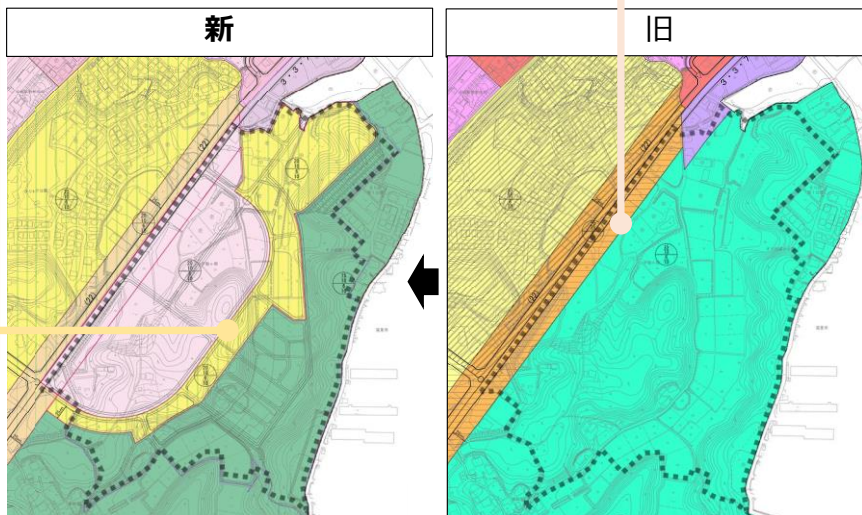
高度地区とは、建築物の高さの最高限度等を定めるものです。

1. 新たに第 1 種住居地域に指定される部分は、第 2 種高度地区となります。



第一種高度地区	
第二種高度地区	

2. 現在、国道51号沿道に指定されている第 1 種高度地区は廃止されます。



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。

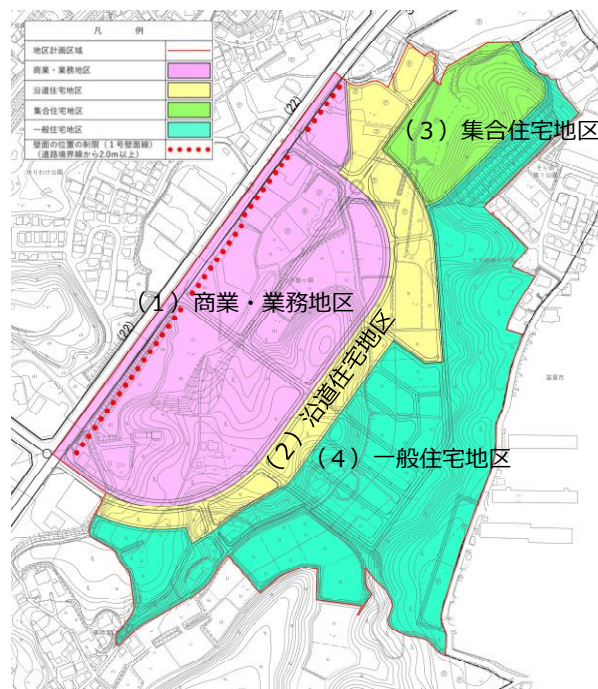
地区計画の構成	地区計画の目標 ・まちづくりの全体構想を定めます。
	地区計画の方針 ・地区計画の目標を実現するため、土地利用や建築物等の整備に関する方針を定めます。
	地区整備計画 ・地区計画の方針に従って、建築物等に関する制限等を定めます。

■ 地区計画の目標

不動ヶ岡地区では、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を目標とします。

地区の区分と土地利用の方針は次のとおりです。

(1) 商業・業務地区
中心拠点との連携を図りつつ、地域住民の日常生活に密着した商業・業務・サービス施設などの立地誘導を図るとともに、広域幹線道路の沿道にふさわしい沿道市街地の形成を図る地区。
(2) 沿道住宅地区
周辺の居住環境を保護しつつ、地区内幹線道路沿道の立地特性を活かし、近隣住民の利便性を高める生活利便施設等の計画的な誘導を図るとともに、良好な沿道住宅市街地を形成する地区。
(3) 集合住宅地区
京成成田駅に近接する利便性を活かした緑豊かで良好な居住環境を備えた中層集合住宅地等の形成を図る地区。
(4) 一般住宅地区
戸建住宅を主体とした緑豊かで良好な低層住宅市街地の形成を図る地区。

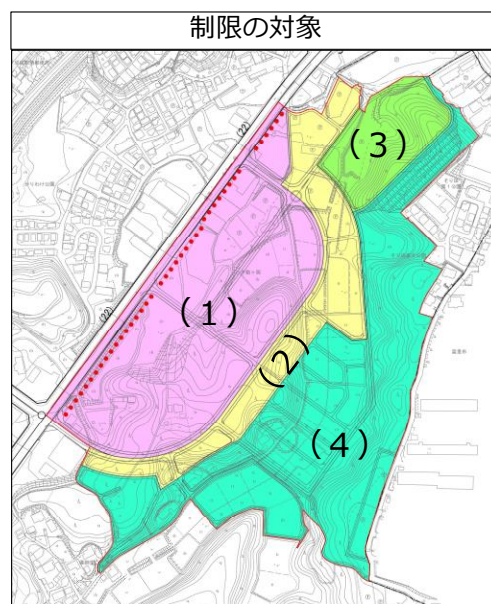


令和8年7月2日

11

■ 建築物の用途の制限

地区区分	制限内容
(1) 商業・業務地区	・地域住民の日常生活に密着した商業、業務、サービス施設等のみ立地できるよう制限します。（土地利用の維持のため住宅を制限します。また風営法に関わる施設等は建築できません。）
(2) 沿道住宅地区	・用途地域の制限のほか、公衆浴場、ホテル等、運動施設、畜舎（ペットショップ等は除く）、自動車倉庫を制限します。
(3) 集合住宅地区	・用途地域の制限のほか、戸建住宅、兼用住宅、公衆浴場、ホテル等、運動施設、床面積500㎡を超える店舗や事務所等、畜舎（ペットショップ等は除く）を制限します。
(4) 一般住宅地区	・用途地域の制限のほか、公衆浴場を制限します。



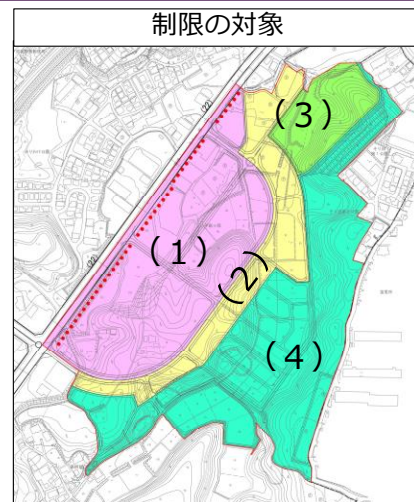
令和8年7月2日

12

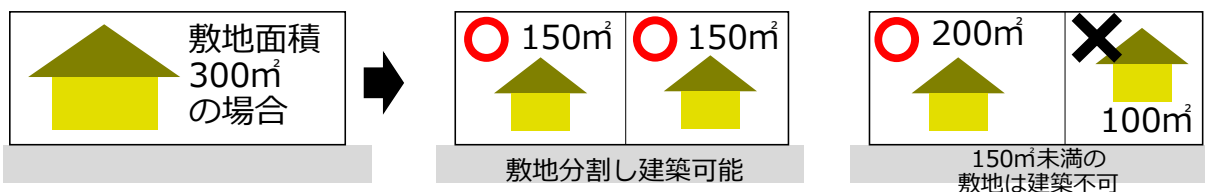
■敷地面積の最低限度

地区区分	制限内容
(1) 商業・業務地区	500㎡
(2) 沿道住宅地区	200㎡
(3) 集合住宅地区	300㎡
(4) 一般住宅地区	150㎡

※換地が減歩により適しなくなった場合等は適用除外します。

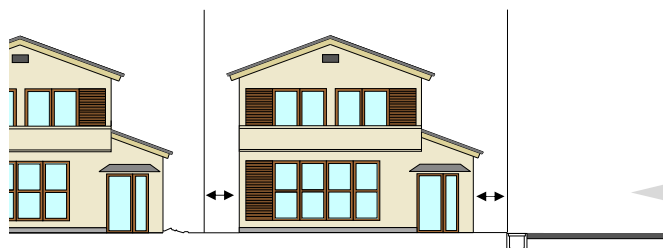
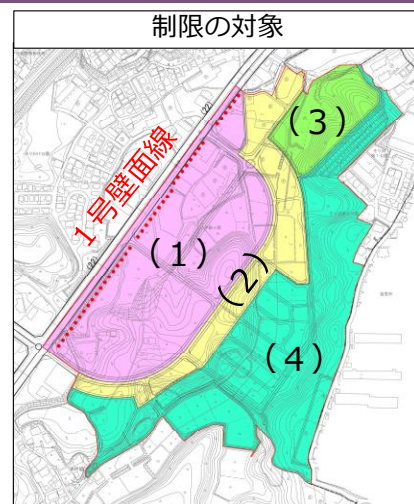


敷地面積の最低限度の例（一般住宅地区の場合）



■壁面の位置の制限

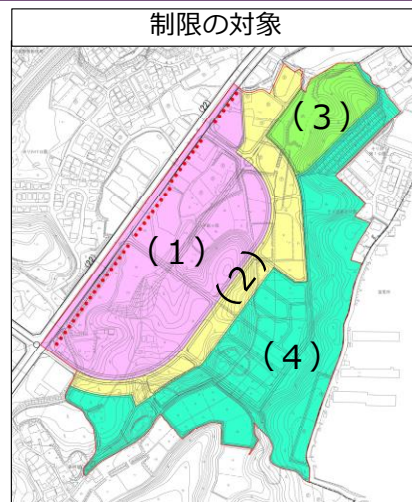
地区区分	制限内容
(1) 商業・業務地区	① 1号壁面線 の道路境界線までの水平距離は、2.0m以上とする。
(2) 沿道住宅地区	② その他の道路（歩行者専用道路含む。）及び公園・緑地境界線までの水平距離は、1.0m以上とする。
(3) 集合住宅地区	③ 敷地境界線までの水平距離は、1.0m以上とする。
(4) 一般住宅地区	



壁面の位置は
 ・道路境界線
 ・公園・緑地境界線
 ・隣地境界線から1m～2m以上後退。

■垣又はさくの構造の制限

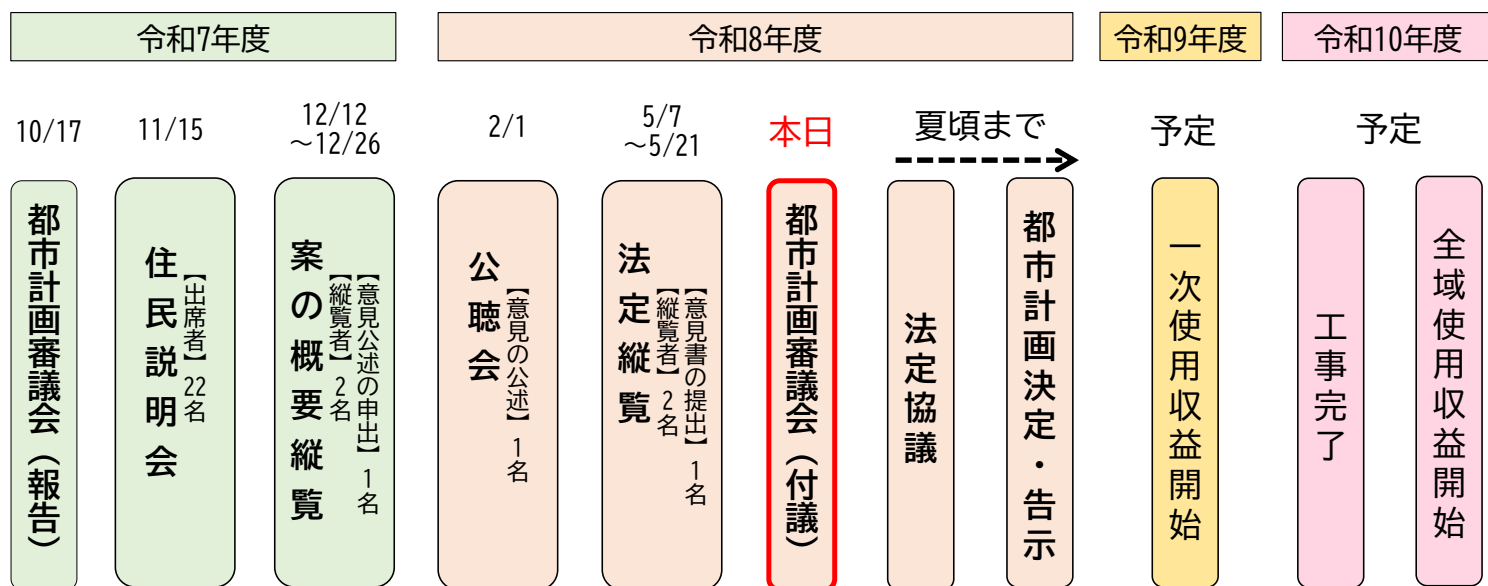
地区区分	制限内容
(1) 商業・業務地区	・道路（歩行者専用道路含む。）に面する部分は、生垣又は透視可能なフェンス、その他これらに類する開放性のあるもので、美観を損ねるおそれのないものとしします。 ・基礎の高さは地盤面から高さが60cm以下としします。 ・ただし、門柱及び危険施設等の管理上やむを得ない場合は、この限りでないこととしします。
(2) 沿道住宅地区	
(3) 集合住宅地区	
(4) 一般住宅地区	



令和8年7月2日

15

都市計画手続きの流れについて



※変更の可能性があります。

令和8年7月2日

16

不動ヶ岡地区における都市計画の変更に関する説明会 概要

- 日 時 令和 7 年 1 1 月 1 5 日（土） 1 0 時 0 0 分から 1 1 時 2 0 分まで
- 場 所 市役所 6 階 中会議室
- 参加者 2 2 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、伊橋主査
富里市【都市計画課】 水越副主幹、村松主事

○説明会の趣旨

不動ヶ岡地区では、中心市街地に隣接し、国道 51 号の幹線道路沿道に位置する地区のポテンシャルを生かした良好な市街地形成を図るため、地権者の方々に構成された土地区画整理組合により、計画人口 1400 人とする住居系、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、土地区画整理事業が進められています。

この度、土地区画整理事業における土地利用計画に合わせて、用途地域及び高度地区の変更を行うとともに、地区の特性を生かした計画的な土地利用の誘導を図るため、地区計画を定めることから説明会を開催いたしました。

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。

項目	寄せられたご意見の趣旨	回答
説明会について	既に工事が始まっており、説明会を開催する時期が遅すぎるのではないかと。	本説明会は、土地区画整理事業が進捗し、用途地域や地区計画など、事業計画にあわせた都市計画の変更案が定まったことから、今後、手続きを進めるにあたり、その内容を予め地域の皆様へ説明するために開催したものであります。なお、工事に関する説明会は、土地区画整理組合にて別に行われております。

項目	寄せられたご意見の趣旨	回答
土地区画整理事業について	土地区画整理事業の土地の所有者は、どういった方がいるのか。また、所有者は何人か。	土地区画整理事業地内に土地を所有している方々で、60人弱です。
	事業が完了した際は、組合は解散するのか。	土地区画整理事業のために組織された組合であるため、目的が完了されたのち、解散となります。
	組合の声、市民の声、これから住みたい方の声を反映して、商業エリアの企業やハウスメーカーなどを決めているのか。また、既に参画している事業者を教えてください。	業務代行者である戸田建設(株)の土地区画整理事業やまちづくりを手掛けたノウハウを活かして、参画する事業者を決めていくことになります。具体的な企業名は申し上げることはできませんが、商業エリアにはホームセンターやスーパーなど、生活利便施設が立地する予定です。
	本日の資料では、全域使用収益開始が令和10年となっているが、ホームページでは令和12年末となっている。スケジュールが早まったのか。	令和10年に全域使用収益を開始し、その後2年間は土地区画整理事業法の手続きである換地処分や解散を行うため、スケジュール通りとなっております。
	現在の事業の進捗度はどのぐらいなのか。	約10パーセントであります。

項目	寄せられたご意見の趣旨	回答
土地区画整理事業について	富里市日吉台から事業地へ道路を繋いでほしい。	富里市日吉台から事業地へ通り抜ける道路については、警察との協議の結果、安全性を考え、車両は通行止めとし、歩行者のみの通行としています。
環境面への配慮について	地球温暖化が進んでおり、森林にはCO2を吸収する機能があるので、緑地を増やしてほしい。	現状では、公園を3.4ヘクタール、緑地を0.6ヘクタールの合計4ヘクタールを計画しています。本区域は市街化区域ですが、緑豊かな場所であることも踏まえ、土地区画整理法の基準である3パーセントを上回る17パーセントの緑地を確保する計画となっております。
	気候変動の時代である中で、こういった開発を行うのはいかがなものか。	新たなまちづくりは、本市が将来にわたり、豊かで活力を持って発展していくために欠かせない事業であります。また、持続可能なまちづくりを実現していくためには、社会経済活動と環境保全をバランスよく調和させることが重要であると考えております。

上記以外にも、土地区画整理事業の施行に関する質問や意見が多数ありましたが、その内容につきましては、事業主体である不動ヶ岡土地区画整理組合へ報告いたしました。

○主なご意見

- ・大きな杉の木は防風林にもなっているため、伐採しないでほしい。
- ・不動ヶ岡南地区は高齢者も多く、病院に通う人もいる。令和10年まで通行止めとなっており、3年間も並木町や富里市日吉台へ迂回させることは、地域住民に対して、配慮がないと思う。組合に対して、地域住民のことを考えた工事をしてほしいと伝えてほしい。また、今回設置された迂回路は、回転場まで道が狭く非常に通りづらい。
- ・工事が始まって周辺住民は不安である。工事施行者または土地区画整理組合主催で、富里市日吉台の住民も対象とした説明会を実施してほしい。

成田都市計画 公聴会における公述内容に対する市の考え方

公述の対象：成田都市計画 用途地域及び高度地区の変更（不動ヶ岡地区）

公述人	公述の要旨	市の考え方
1	現在は世界中で気候危機時代であり、地球温暖化が進んでいます。それに対して、政府、国、衆参両議院、千葉県、千葉県議会、成田市、成田市議会等でそれぞれゼロカーボンシティ宣言や気候非常事態宣言を出しております。また、昨年7月、国際司法裁判所は、気候変動対策は国家の義務としています。これはグローバルな話であり、非常に大事なことです。 したがって、これら気候変動を踏まえて成田都市計画も考えるべきであると思っています。 不動ヶ岡地区での土地区画整理事業に伴う森林伐採は、地球温暖化を抑制する地球温暖化対策推進法いわゆる温対法、あるいは、ネイチャーポジティブ生物多様性国家戦略 2023-2030 の閣議決定に反していると思います。 今後の都市計画は持続可能な社会でないと成り立ちません。そこで、成田都市計画用途地域及び高度地区の変更について、近隣商業地域、第一種住居地域、あるいは第一種低層住居専用地域ではなく、田園住居地域にすべきと考えました。田園住居地域は 2018 年の都市計画法の改正で 13 番目の用途地域として創設されました。この田園住居地域の創設の目的は、農業の利便性の促進・増進、農地と調和した低層住宅の住環境を保護し、都市農地の開発やスプロール化を抑制することです。気候危機時代において、食料の安全保障のための農地を確保、生産緑地、果樹園等の樹木植林で、CO2 吸収を図り、地球温暖化抑制に資すると考えております。気候変動により、米や野菜などが不作になり、従来、一等米であ	不動ヶ岡地区につきましては、昭和 45 年の区域区分決定当初から市街化区域に指定しており、京成成田駅や中心市街地に近く、国道 51 号に面する好立地を生かし、新たな居住環境の整備と、商業的土地利用による賑わいの創出を目的として、組合施行の土地区画整理事業により、計画的かつ効率的に市街地整備が進められております。これは、都市計画マスタープランに本地区の土地利用方針として掲げる、住居系と商業系の土地利用による市街地形成を具体化するものであります。 用途地域の変更につきましては、成田市用途地域指定基準において、「土地区画整理事業においては、仮換地指定等事業の進捗に伴い、適切な時期に用途地域の変更を行う。」とされており、令和 6 年 3 月の仮換地指定により、具体的な土地利用計画が定まったことから「第一種住居地域」及び「近隣商業地域」に変更する案といたしました。 田園住居地域につきましては、同指定基準において、「農地の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層の住居の環境を保護する区域又は低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な住居の環境と営農環境を形成する必要がある区域」及び「低層住宅と農地が混在する区域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適する区域」を指定すべき区域と定めております。このため、都市計画マスタープランに掲げる本地区の土地利用方針及び本事業の土地利用計画には適合しないことから、田園住居地域に指定すべき区域に該当

ったのが、白濁して脱穀で割れてしまうことが起きており、これらは地球温暖化による影響であると農業の専門家は言っています。また、田園住居地域では、農業用施設や農産物直売所あるいは農家レストランが建築可能となり、税法上の優遇措置があります。事例としては、北海道本別町において、田園住居地域内で小麦を耕作しています。 私は、不動ヶ岡地区に田園住居地域を指定することにより、土地区画整理事業で伐採された森林や農地が復活できることが大事であると思います。田園住居地域の指定が宣伝となり、たちまち環境先進都市の仲間入りができるのではないかと思います。	しないものと考えております。 なお、本事業では、従前、森林の多い土地であったことを踏まえ、既存森林を生かした公園の設置や、一部の樹木を残すなど、関係法令に定める基準を上回る規模の緑地を確保しております。 森林や農地などの既存環境を保全し、持続可能な社会を実現するという理念のもと都市計画に取り組むことの重要性は認識しているところであり、今後も、都市計画マスタープラン等に掲げる目標の実現に向け、地域特性やその地域で生活する方々のご意見をいただきながら、その地域に相応しい土地利用を図ってまいります。
--	--

意見書の要旨とそれに対する市の考え方

意見の対象：成田都市計画 用途地域の変更（不動ヶ岡地区）

意見書の要旨	市の考え方
1. A 氏 成田都市計画用途地域の変更（不動ヶ岡地区）について、用途地域を田園住居地域としてもらいたいです。 理由としては、現在、世界中で地球温暖化による気候変動の気候危機時代の真ただ中であることから、市民生活に支障が出始めていること。 温暖化の原因は、人間による二酸化炭素やメタンなど温室効果ガスの増加であり、化石燃料の大量使用や森林伐採により大気中の温室効果ガス濃度が高まり地球の平均気温が上昇していること。 政府は、気候危機時代として、都市緑地法の一部を令和 6 年 2 月に閣議決定しており、国主導による戦略的な都市緑地の確保として都市計画を定めるに当たって、自然的環境の整備や保全の重要性を考慮することとされていること。 それに先立ち、田園住居地域について、平成 30 年に都市計画法が改正され、これにより「都市計画法」に定める用途地域に、「田園住居地域」が創設されたこと。 従って、これら気候変動を踏まえて成田都市計画を考えるべきです。 すなわち、不動ヶ岡地区での森林伐採による新市街地造成は、地	不動ヶ岡地区につきましては、昭和 45 年の区域区分決定当初から市街化区域に指定しており、京成成田駅や中心市街地に近く、国道 51 号に面する好立地を生かし、新たな居住環境の整備と、商業的土地利用による賑わいの創出を目的として、組合施行の土地区画整理事業により、計画的かつ効率的に市街地整備が進められております。これは、都市計画マスタープランに本地区の土地利用方針として掲げる、住居系と商業系の土地利用による市街地形成を具体化するものであります。 用途地域の変更につきましては、成田市用途地域指定基準において、「土地区画整理事業においては、仮換地指定等事業の進捗に伴い、適切な時期に用途地域の変更を行う。」とされており、令和 6 年 3 月の仮換地指定により、具体的な土地利用計画が定まったことから「第一種住居地域」及び「近隣商業地域」に変更する案といたしました。 田園住居地域につきましては、同指定基準において、「農地の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層の住居の環境を保護する区域又は低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な住居の環境と営農環境を形成する必要がある区域」及び「低層住宅と農地が混在する区域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の

球温暖化を抑制する地球温暖化対策推進法いわゆる「温対法」やネイチャーポジティブ「生物多様性国家戦略 2023-2030」の閣議決定に反するものです。 気候変動による気候危機時代、都市計画法の改正により、不動ヶ岡地区については、用途地域を田園住居地域として考える事が重要と思います。	利便の増進に資する施設の立地に適する区域」を指定すべき区域と定めております。このため、都市計画マスタープランに掲げる本地区の土地利用方針及び本事業の土地利用計画には適合しないことから、田園住居地域に指定するべき区域に該当しないものと考えております。 なお、本事業では、従前、森林の多い土地であったことを踏まえ、既存森林を生かした公園の設置や、一部の樹木を残すなど、関係法令に定める基準を上回る規模の緑地を確保しております。 森林や農地などの既存環境を保全し、持続可能な社会を実現するという理念のもと都市計画に取り組むことの重要性は認識しているところであり、今後も、都市計画マスタープラン等に掲げる目標の実現に向け、地域特性やその地域で生活する方々のご意見をいただきながら、その地域に相応しい土地利用を図ってまいります。
--	--

意見書の要旨とそれに対する市の考え方

意見の対象：成田都市計画 地区計画の決定（不動ヶ岡地区）

意見書の要旨	市の考え方
1. A 氏 遂に地球温暖化時代となり、毎年日本各地で平均気温が上昇し留まる気配が感じられない昨今です。 成田市不動ヶ岡地区では、土地区画整理組合によって、森林が伐採され、農地がなくなり新市街地造成が始まりました。 近隣市民の癒しの散歩道もなくなり、ただ無機質な道路と造成地に改造計画されようとしています。 京成成田駅や成田市役所に徒歩圏内という、地の利に恵まれたこの地区は成田市のダウンタウンとして知る人ぞ知る格好の農村型地区でした。 新しく造成された新市街地が市民のニーズとなるのは住居共有の農地一体型住居や環境重視型の住宅地と考えます。 今や都会の喧騒を避け、癒しの空間がある住宅地が垂涎^{すいぜん}の的です。 この地区計画がせめて近隣市民のオアシスとなれば、伐採された森林や農地が少しでも原型に留まれば、未来世代への遺産となります。	不動ヶ岡地区につきましては、昭和 45 年の区域区分決定当初から市街化区域に指定しており、京成成田駅や中心市街地に近く、国道 51 号に面する好立地を生かし、新たな居住環境の整備と、商業的土地利用による賑わいの創出を目的として、組合施行の土地区画整理事業により、計画的かつ効率的に市街地整備が進められております。これは、都市計画マスタープランに本地区の土地利用方針として掲げる、住居系と商業系の土地利用による市街地形成を具体化するものであります。 なお、本事業区域におきましては、従前、森林の多い土地であったことを踏まえ、既存森林を生かした公園の設置や、一部の樹木を残すなど、関係法令に定める基準を上回る規模の緑地を確保するとともに、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おります。 森林や農地などの既存環境を保全し、持続可能な社会を実現するという理念のもと都市計画に取り組むことの重要性は認識しているところであり、今後も、都市計画マスタープラン等に掲げる目標の実現に向け、地域特性やその地域で生活する方々のご意見をいただきながら、その地域に相応しい土地利用を図ってまいります。