

非線引き都市計画区域における土地利用方針

目 次

1. 非線引き都市計画区域における土地利用方針の策定について	1
1.1 策定の背景と目的	1
1.2 位置づけ	1
1.3 対象範囲	2
2. 土地利用に関わる課題	3
3. 土地利用方針	4
3.1 土地利用の基本的な考え方	4
3.2 規制・誘導区域の設定	5
3.3 土地利用の方針	6

平成 27 年 3 月

成田市 都市部 都市計画課

1. 非線引き都市計画区域における土地利用方針の策定について

1.1 策定の背景と目的

本方針の対象区域となる「下総・大栄都市計画区域(以下、『本区域』という。)」は、下総台地の緑豊かな自然環境に恵まれ、首都圏における農産物供給地としての機能を担ってきた区域です。

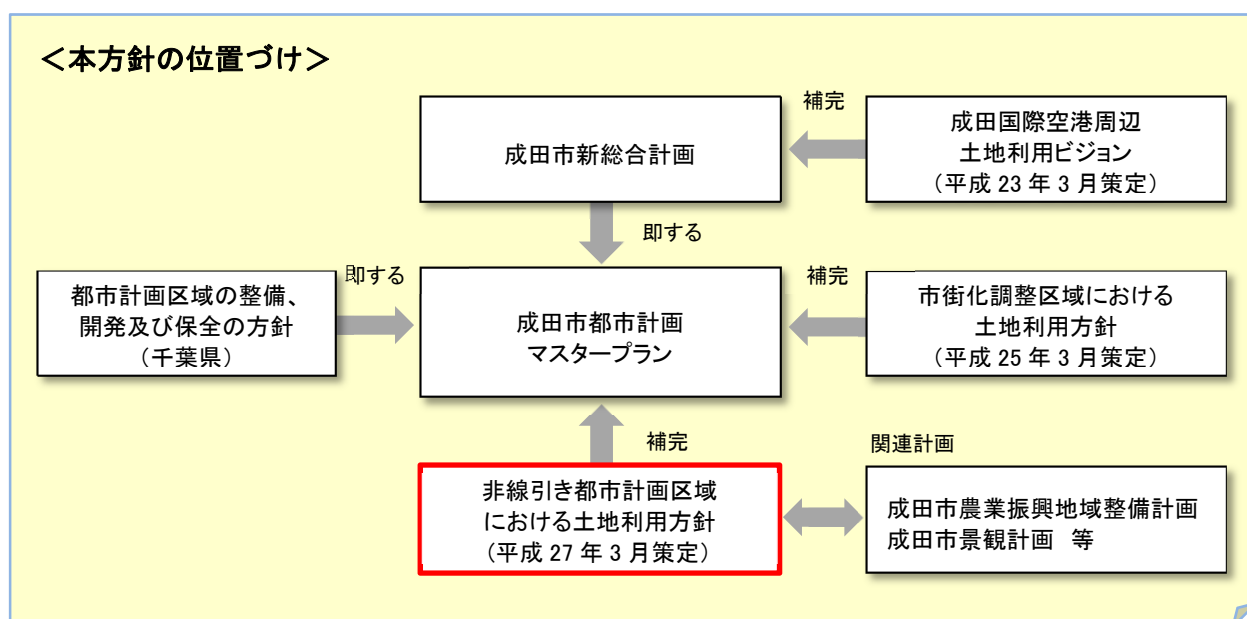
本区域は、首都圏整備法による近郊整備地帯の外に位置しており、急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないことから、都市計画法による区域区分の定めのない非線引き都市計画区域(以下、「非線引き区域」という。)となっておりますが、今後、成田国際空港の機能拡充をはじめ、首都圏中央連絡自動車道(以下、「圏央道」という。)の整備及びインターチェンジの供用開始に伴い、土地利用の活性化が予想されます。

一方で、非線引き区域は、土地利用に関する制限が緩く、区域の大半を占める用途地域が定められていない地域においては、地域住民が望まない土地利用が進行する恐れがあります。

このことから、成田市として地域の土地利用の将来像を示すことにより、秩序ある適切な開発行為等を誘導し、住環境の悪化を招くような土地利用を抑制することを目的として、「非線引き都市計画区域における土地利用方針(以下、「本方針」という。)」を策定するものです。

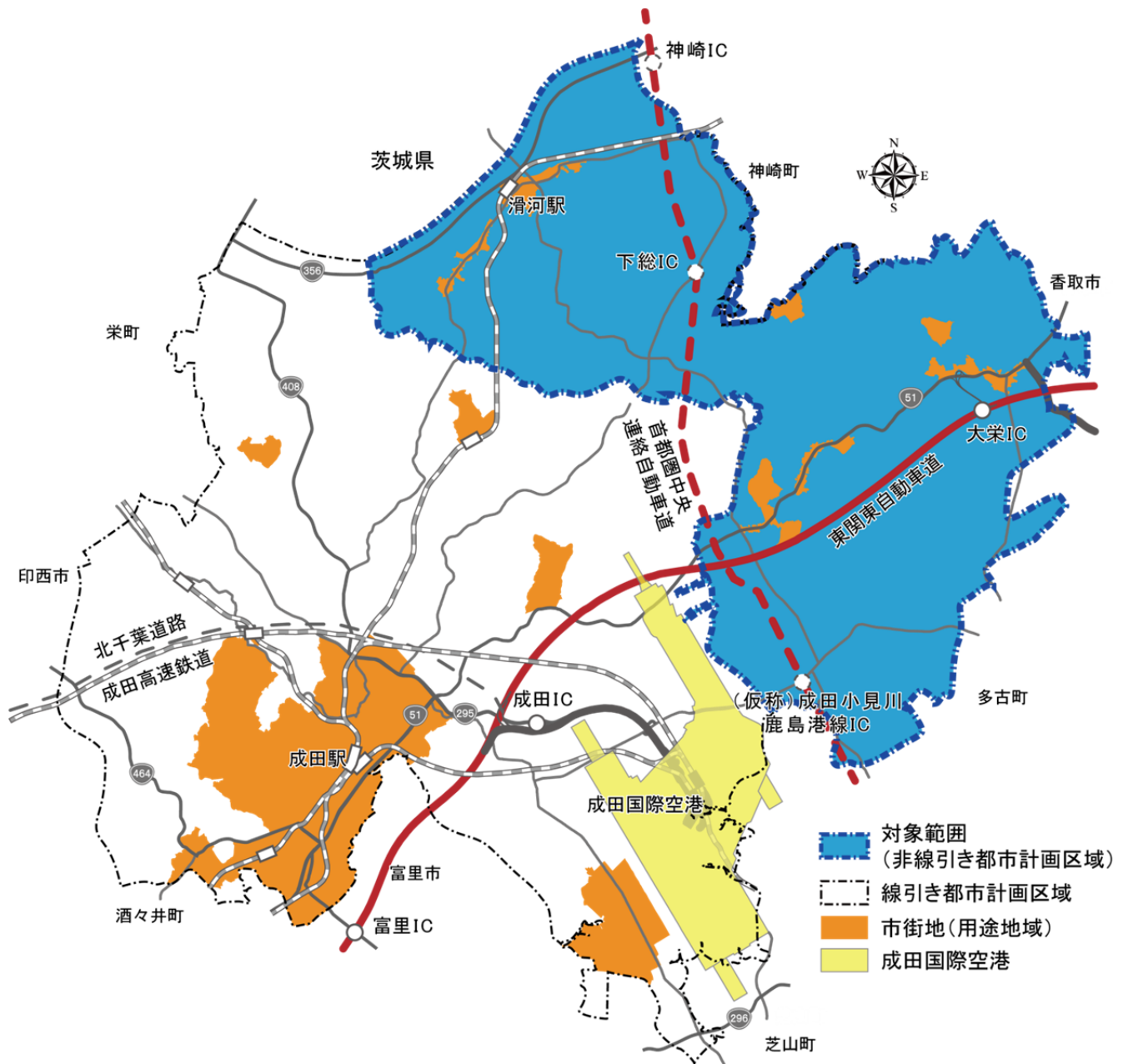
1.2 位置づけ

本方針は、「成田市新総合計画」や「成田市都市計画マスタープラン」等の上位計画における土地利用方針を補完する方針であり、本区域において秩序ある土地利用を実現するための指針となるものです。



1.3 対象範囲

本方針が対象とする区域は、非線引き区域である下総都市計画区域および大栄都市計画区域のうち、用途地域の定めのない区域とします。



2. 土地利用に関わる課題

(1) 地域の住環境の悪化を招く土地利用の懸念と緑の減少

本区域は、農地や森林等の自然的土地利用が主体であり、その中に集落が点在しております。

圏央道の整備に伴い、地域全体の交通利便性が高まることで、現在の良好な自然環境や周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れのある建物の立地が危惧されます。

このことから、地域の住環境の悪化を招くような土地利用については、適正な規制を検討していくとともに、農地や緑地の適切な保全と活用を検討していく必要があります。

(2) 広域交通体系の利便性を活かした土地利用への対応

圏央道のインターチェンジ周辺や接続する幹線道路沿道等で、今後開発が促進されることが予想されます。

住民アンケート調査では、インターチェンジ周辺やアクセスする幹線道路沿道等の土地利用の方向として、「農地や自然環境を守りつつ、企業や工場の立地を誘導する」とする回答が最も多くなっており、特に圏央道インターチェンジ周辺は、物流施設など空港関連企業の立地誘導が望まれております。

このことから、地域の産業振興や就業場所の確保のため、圏央道の整備に伴うインパクトを活かした土地利用の誘導を検討する必要があります。

(3) 地域活力の衰退と生活利便施設の不足

本区域では、若い世代の人口流出等により、地域の活力が低下しております。

住民アンケート調査においても、若い世代の定住意向が少なくなっており、その理由に生活利便施設の不足が挙げられていことから、地域コミュニティの維持に資する土地利用及び施設立地について考慮する必要があります。

3. 土地利用方針

3.1 土地利用の基本的な考え方

非線引き区域における土地利用上の課題に対応するため、以下により「土地利用の考え方」を定めます。

考え方 1 :

自然環境や住環境の悪化を招く土地利用を抑制する方針を検討する

地域の自然環境や住環境の悪化を招くような土地利用を抑制する観点から、必要な土地利用をコントロールする仕組みを検討します。なお、検討に際しては、地域の活力の維持・向上に資する機能確保に十分配慮するものとします。

考え方 2 :

広域交通網の利便性を活かし、適切な土地利用の誘導を検討する

インターチェンジ周辺や幹線道路沿道区域については、農林業との調整を図りつつ、市の産業振興に資する、地域の可能性や特性を活かした適切な土地利用を図ります。

なお、高齢化の進展、日用品や食料品等の買物事情の悪化、若年層の人口流出等による地域活力の低下に対応した、持続可能な生活環境のためには、駅周辺などの拠点となる地域へ、都市機能を集約するなど、誰もが暮らしやすい都市構造を構築することが求められています。

本区域では、用途地域が定められている駅周辺や幹線道路沿道などを拠点に、都市機能の集約化と駅の利便性を活かした拠点間のネットワーク化を図ることが重要です。

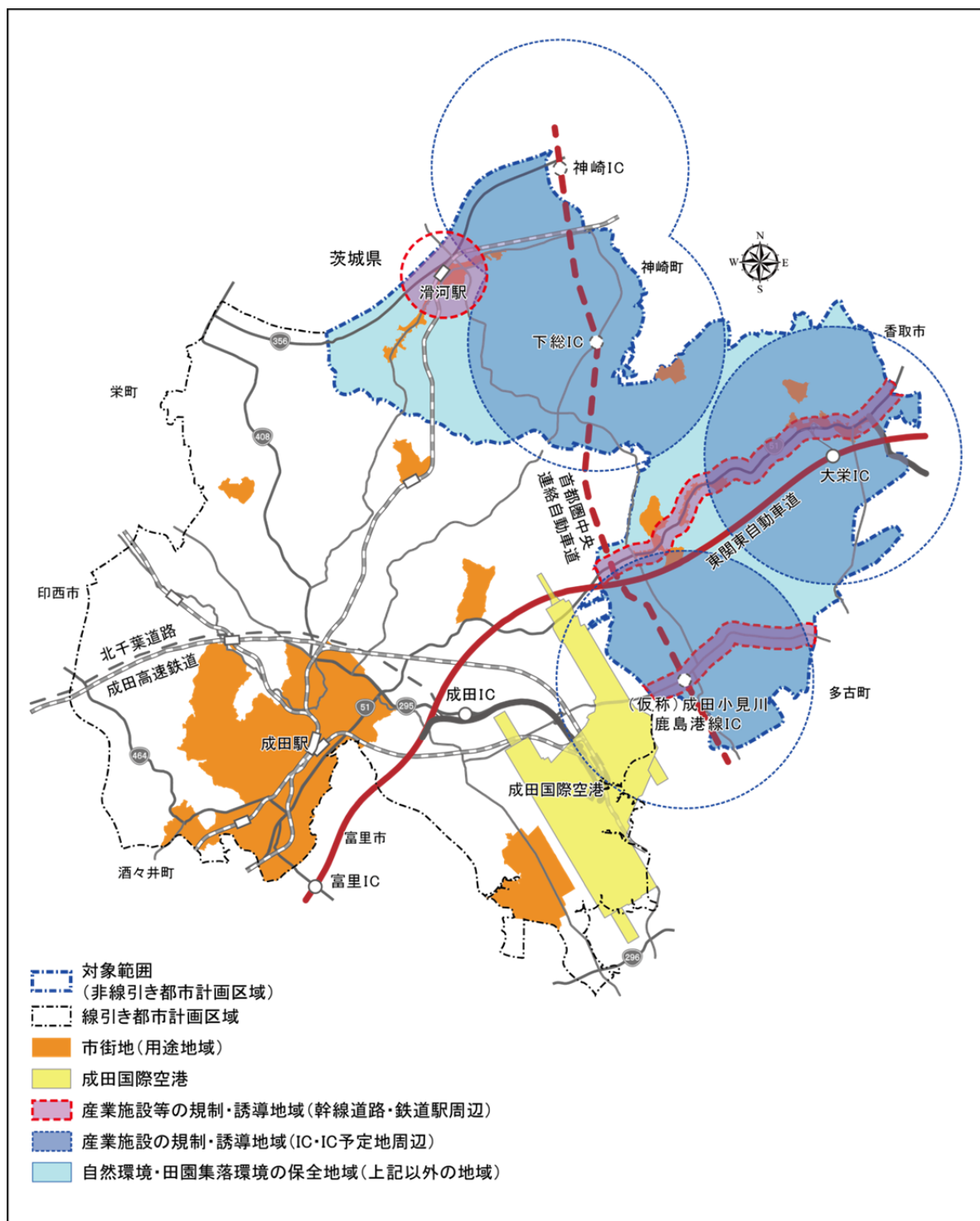
3.2 規制・誘導区域の設定

「土地利用の基本的な考え方」から、地域の可能性や特性を生かした適切な土地利用を定める区域を次に掲げる地域とし、下記対象区域図のとおり設定します。

(区域の設定)

- ① インターチェンジを中心とした地域
- ② 幹線道路沿道や鉄道駅周辺

(対象区域図)



3.3 土地利用の方針

それぞれの区域設定に対応した土地利用の方針を定めます。方針の内容は、「成田市都市計画マスタープラン」をベースとし、地域特性や土地利用の現状を踏まえたものとします。

(1) インターチェンジ周辺への産業施設の立地誘導

土地利用 誘導方針	既存インターチェンジ及びインターチェンジ予定地周辺においては、新たな土地利用の需要による地域ポテンシャルの高まりを踏まえて、工場・物流施設の誘導を進めます。 なお、周辺環境に悪影響を及ぼす恐れのある施設については、規制を行うものとします。
土地利用を 誘導する区域	圏央道の神崎インターチェンジ周辺区域、下総インターチェンジ周辺区域、(仮称)成田小見川鹿島港線インターチェンジ周辺区域、及び東関東道の大栄インターチェンジ周辺区域を対象とします。 対象範囲は、インターチェンジ出入口を中心とした、概ね3kmの同心円の範囲を設定します。

(2) 幹線道路沿道・鉄道駅周辺等における産業施設等の立地誘導

土地利用 誘導方針	国道51号、成田国際空港周辺や圏央道のインターチェンジ予定地を結ぶ幹線道路等の沿道では、工場や物流施設などの産業施設の立地を誘導することで、産業機能の形成を進めるものとします。 JR成田線の滑河駅周辺地域は、住宅や生活利便施設の立地による地域活力の維持を図ります。 なお、自然環境及び住環境への悪影響を及ぼす恐れのある施設については、規制を行うとともに、用途地域周辺では、都市機能の集約化も見据え、用途地域内の土地利用と一体的でまとまりのある土地利用を目指すものとします。
土地利用を 誘導する区域	国道51号、県道成田小見川鹿島港線の沿道の概ね200m以内の土地を含む区域、及び滑河駅から概ね1km以内の区域とします。

(3) 想定される誘導等の方策について

- ① 特定用途制限地域の指定による規制・誘導
- ② 地区計画の策定による規制・誘導
- ③ 企業誘致に係る助成制度の整備等による誘導



平成27年3月発行

編集・発行 成田市都市部都市計画課
成田市花崎町760番地
登録番号 成都計14-065