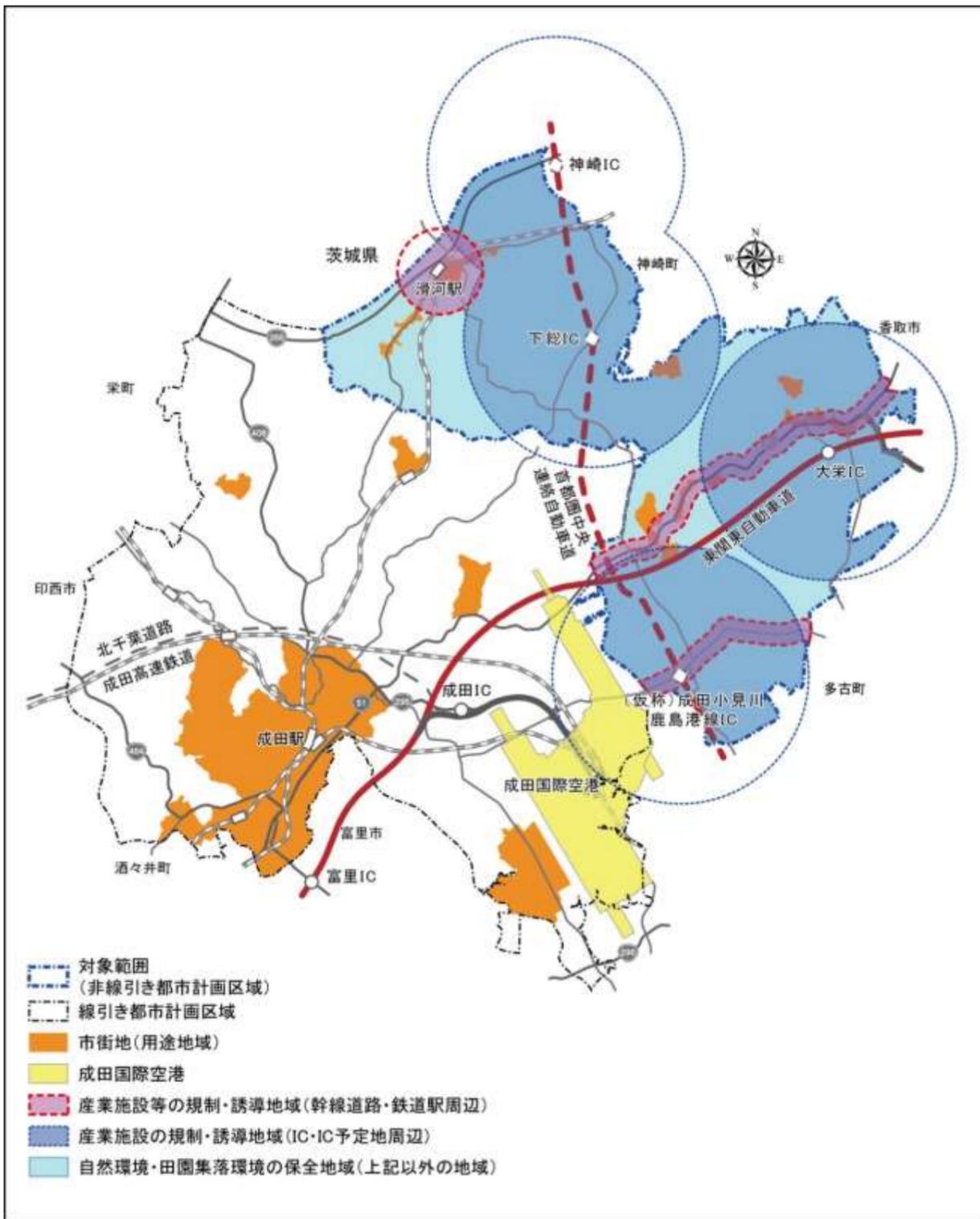


# 非線引き都市計画区域における 土地利用方針

<対象区域図> (下総都市計画区域及び大栄都市計画区域の用途地域以外の区域)



問い合わせ先： 成田市 都市部 都市計画課  
〒286-8585 千葉県成田市花崎町 760  
電話： 0476-20-1560 FAX： 0476-22-4493  
E-mail： toshikei@city.narita.chiba.jp

## ● 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。

## ● 対象とする範囲

本方針の対象は、下総都市計画区域(旧下総町の区域)と大栄都市計画区域(旧大栄町の区域)のうち、用途地域の定めのない区域とします。

また、「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として、「①インターチェンジを中心とした地域」と「幹線道路沿道や鉄道駅周辺」を設定し、土地利用の方針を定めます。

## ● 土地利用の基本的な考え方

本区域の土地利用にかかわる課題に対応するため、以下のとおりに「土地利用の考え方」を定めます。

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
課題2	広域交通体系の利便性を活かした土地利用への対応
課題3	地域活力の衰退と生活利便施設の不足



### 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。

## ● 土地利用の方針

土地利用の基本的な考え方に即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」をベースとして、地域特性や土地利用の現状を踏まえたものです。

### (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。

## ● 想定される誘導等の方策

土地利用の方針の実現に向けて、想定される誘導等の方策は、以下のとおりです。

- 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