

1 都市計画の概要

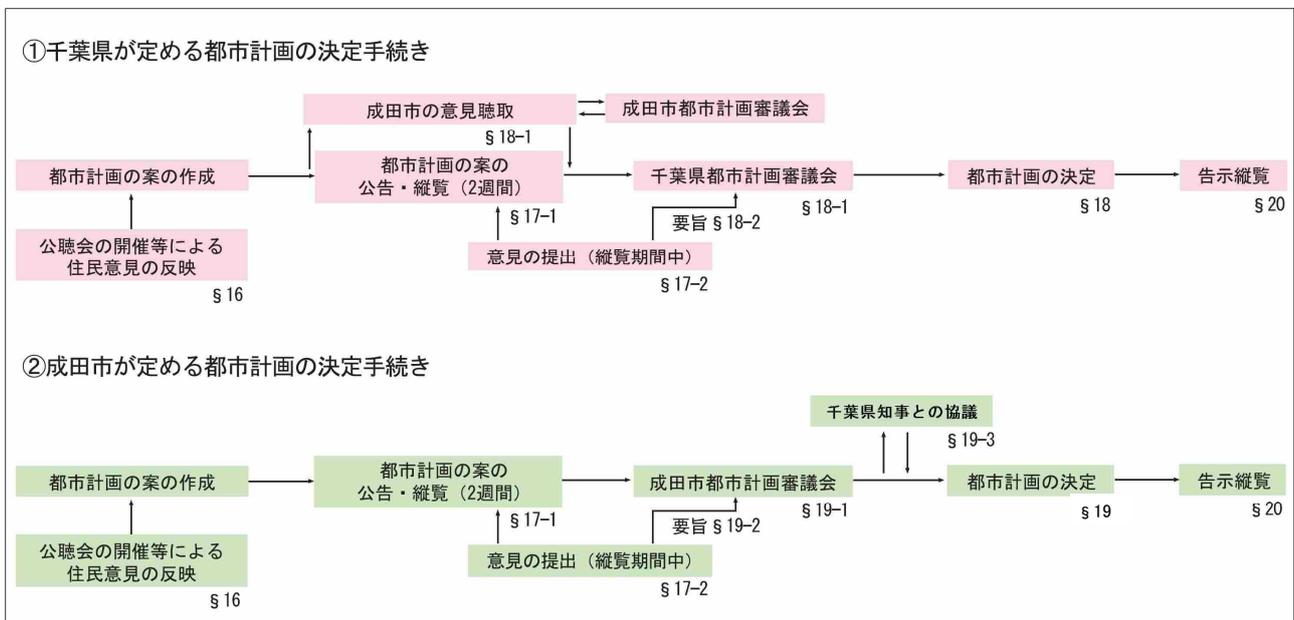
都市計画法

都市計画法は、高度経済成長期におこった都市への人口集中等による無秩序な開発を防止し、計画的な市街化を図るため、昭和43年に制定され、昭和44年6月14日から施行されました。

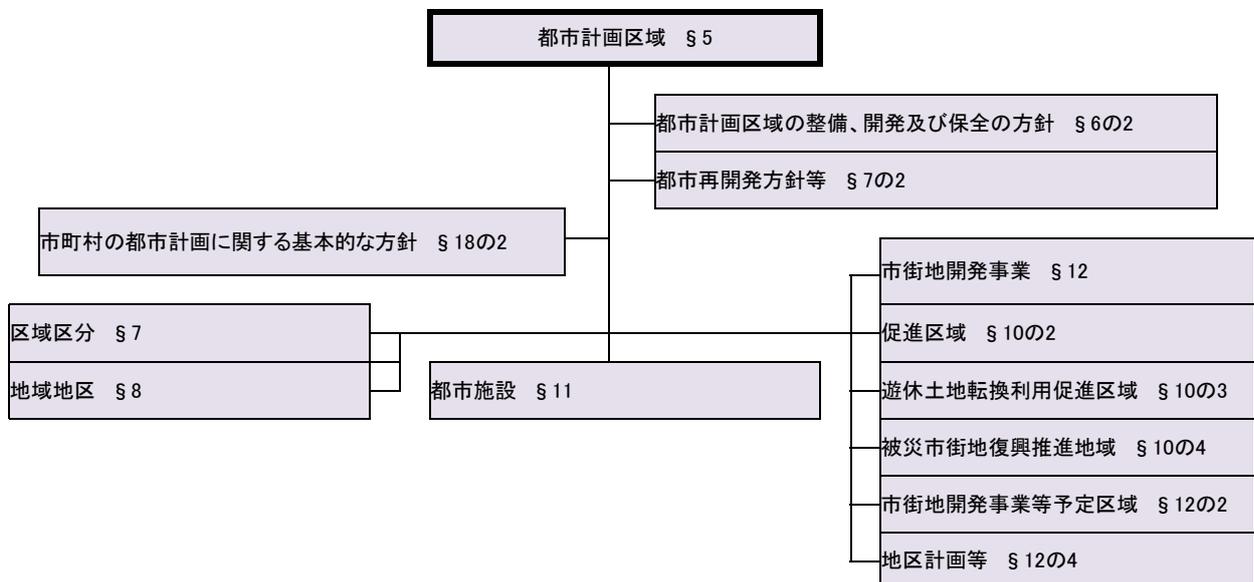
この法律は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために、適正な制限のもとに土地の合理的利用が図られることを基本理念とし、『都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする』と第一条に明記されています。

都市計画法は、時代の要請により幾度か一部改正が行われており、近年は、人口減少・超高齢社会の到来、産業構造の転換、頻発・激甚化する自然災害の発生など、都市をめぐる社会経済状況が大きく変化してきております。一方で、都市の状況に応じた既成市街地の再構築として、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成、歩いて暮らせるまちづくり等、都市が抱える課題への対応の必要性も高まっています。

このような中、安全なまちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じるため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により都市計画法の一部が改正され、令和4年4月1日から施行されました。



都市計画法の主な体系 (§ =都市計画法における条文の番号)



都市計画区域

都市計画区域は、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。

成田市は昭和29年の市制施行と同時に、当時の市全域が都市計画区域として指定されました。その後、昭和52年に印旛郡栄町、昭和54年に印旛郡富里村（現富里市）が加わり、全体で21,764haの広域都市計画区域となりました。

平成18年3月には、香取郡下総町、大栄町と合併し、新しい成田市が生まれましたが、両町は非線引きの都市計画区域であったこともあり、都市計画区域の変更は行われませんでした。この結果、成田市は「成田都市計画区域」「下総都市計画区域」「大栄都市計画区域」の3つの都市計画区域となり、成田市全体の都市計画区域としては21,384haとなりました。

令和3年8月に、「下総都市計画区域」と「大栄都市計画区域」を統合し、「下総大栄都市計画区域」となったため、現在は、「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。



区域区分（市街化区域と市街化調整区域）

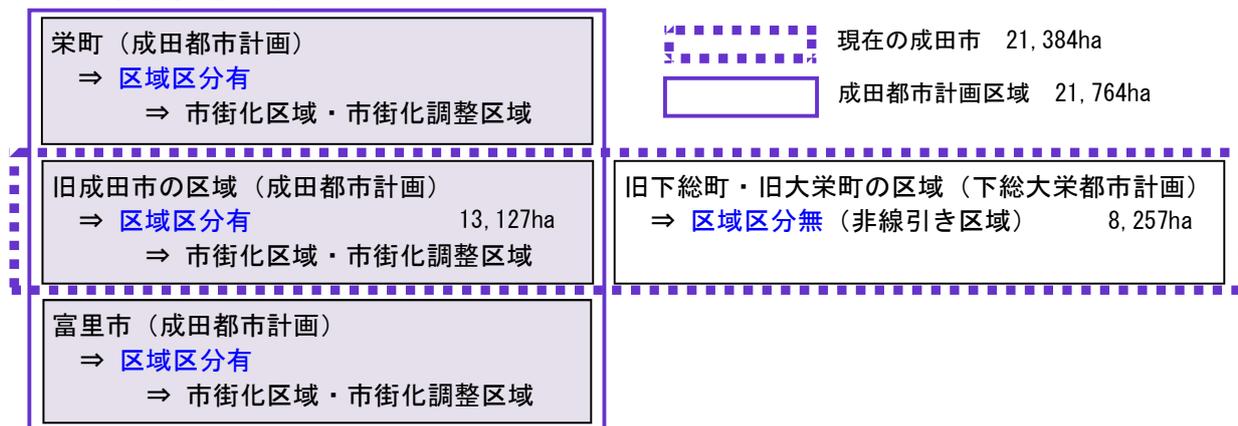
都市計画法では、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の形成を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができるとされています。これがいわゆる「線引き」といわれるもので、成田都市計画区域では昭和45年7月31日に線引きの当初決定をし、以来6回の見直しを行い、現在では約2,057haが市街化区域です。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域と、概ね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域に定め、都市として優先的に市街化を図る区域です。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域や農用地区域、すぐれた自然を保全する区域等がこの区域とされます。この区域では、原則として建物の建築が制限されます。

なお、下総大栄都市計画区域においては、急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないとの判断から区域区分を定めておりません。

成田市の区域区分のイメージ



市街化区域と市街化調整区域の経緯（成田都市計画）

	決定年月日	市街化区域面積	市街化調整区域面積	告示番号	備考
当初決定	S45. 7. 31	1,810ha	11,241ha	千葉県告示第 495号	
第1回変更	S53. 8. 15	1,840ha	11,210ha	千葉県告示第 651号	成田第一地区を市街化区域に加える。
第2回変更	S60. 5. 31	1,885ha	11,165ha	千葉県告示第 520号	公津東地区を市街化区域に加え、三里塚地先の一部を市街化調整区域に編入する。
第3回変更	H 3. 3. 26	2,010ha	11,118ha	千葉県告示第 311号	久住駅前地区、土屋地区及び豊住工業団地の地区を市街化区域に加える。
第4回変更	H13. 3. 30	2,054ha	11,073ha	千葉県告示第 439号	公津西地区、飯仲地区、飯田町地区を市街化区域に加える。
第5回変更	H19. 2. 23	2,057ha	11,070ha	千葉県告示第 147号	成田湯川駅南口地区を市街化区域に加える。
定期外	H19. 12. 28	2,057ha	11,070ha	千葉県告示第1247号	芝山町との行政区界変更に伴う調整区域の変更。面積変更なし。
第6回変更	H28. 3. 4	2,057ha	11,070ha	千葉県告示第 162号	人口フレームの変更。面積変更なし。