



小菅地区地区計画の原案について

平成30年1月22日 18時から

成田市役所 中会議室

成田市 都市部都市計画課

位置図



本地区の概要

- 成田国際空港の北西約1km圏内で成田インターチェンジの北側、国道295号に接する**市街化調整区域**にある約42.6haの一団の土地です。
- 区域の大部分が**山林、原野、田畠**となっており、以前ゴルフ場の開発計画があった土地を含んでいます。
- インターチェンジの出入り口に接続し、今後の圏央道や北千葉道路の整備により、広域交通ネットワークと接続することで、土地利用のポテンシャルが高まる地区と言えます。



3

都市計画区域

都市計画区域の整備、開発保全の方針

(区域マスターplan)

市町村マスターplan

区域区分

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域

地域地区

- ・用途地域
- ・高度地区
- ・防火地域
- ・生産緑地地区
- ・航空機騒音障害
防止地区

都市施設

- ・道路
- ・駐車場
- ・都市高速鉄道
- ・公園
- ・墓園
- ・下水道
- ・市場
- ・火葬場

市街地開発事業

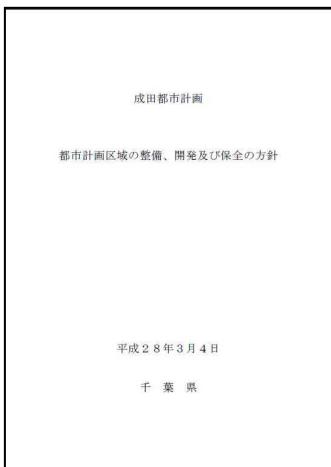
- ・土地区画整理事業
- ・市街地再開発事業

促進区域

地区計画等

4

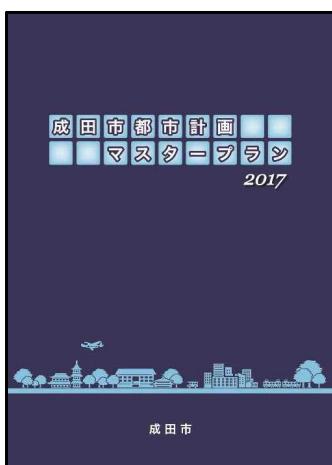
都市計画区域マスター プランでの位置づけ



【市街化調整区域の土地利用の方針】

- ・成田国際空港周辺においては、「航空機騒音対策基本方針」に基づき、騒音障害の防止に配意した適正かつ合理的な土地利用に努めるとともに、**空港機能の拡充や圏央道・北千葉道路等の広域道路ネットワークの整備に伴う開発需要を適切に受け止め、計画的に産業集積を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。**
- ・幹線道路等沿道区域、インターチェンジ周辺地域では、**地域の特性や広域交通ネットワークを生かし、地区計画制度の活用により、産業施設等の立地を計画的に誘導する。**

都市計画マスター プランでの位置づけ



(成田国際空港周辺土地利用ビジョンで示すゾーン)
交流賑わいゾーン
住環境・交流形成ゾーン
物流・空港関連産業育成ゾーン
自然環境保全・景観形成ゾーン



【空港と一体となった地域づくりを進めるエリア】

国道295号周辺では、**観光客、市民、空港従業者等の交流・にぎわいの場としての機能形成**や空港との近接性を生かした**医療関連産業の集積**に努めます。

地区計画とは(都市計画法第12条の5)

地区計画制度について(都市計画運用指針より)

地区計画は、**良好な市街地環境の形成又は保持**のための地区施設及び建築物の整備並びに**土地利用**に関する**一体的かつ総合的な計画**として定める。

将来の見通しを踏まえ、**望ましい市街地像**を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる**総合的なまちづくり**のための計画の一環として定める。

地区計画の目的

地区の課題や特徴を踏まえ、**目指すべき将来像**を設定し、それを実現するための計画として、計画的な「まちづくり」を誘導する。

小菅地区地区計画(原案)に示す目標

- 平成29年3月に定められた都市計画マスタープラン等に示す、空港周辺地域としてのポテンシャルを生かした「**にぎわいの創出と新たな産業の振興**」を図る。
- 地区計画を定め、適切かつ健全な土地利用を図るとともに、周辺の自然環境に配慮した、良好な「**観光・ビジネス・医療拠点の形成**」を図る。



地区計画区域の土地利用の方針

- 質の高い**宿泊施設**や地域の特性を生かした**商業・娯楽施設**を誘導する。
- 流通業務施設や再生医療センターを整備し、空港の広域交通ネットワークのポテンシャルを生かした**新たな産業・医療拠点の形成**を図る。
- ゆとりある歩行空間の形成のため、電線の地中化や歩道の整備を図るとともに、敷地内に空地を確保し、**施設利用者の安全性と快適性**を高める。
- 地区内に残る歴史文化や地形を生かした区画を形成。オープンスペースを確保し、**やすらぎ空間の形成**と**災害時における避難スペース**を確保する。
- 周辺の自然環境と調和した樹林を保全するとともに、敷地内での植栽や屋上緑化等を行うことで、**緑豊かな環境の形成**を図る。

地区施設の整備方針

- 地区内の適切かつ健全な環境形成のため、区画道路・公園・調整池を地区施設として適正に配置する。
- 施設の整備にあたっては、快適性や景観に配慮した高質空間化を進める。
- 道路については、施設利用者の安全性や利便性を考慮し、歩道のバリアフリー化や照明の整備を図る。

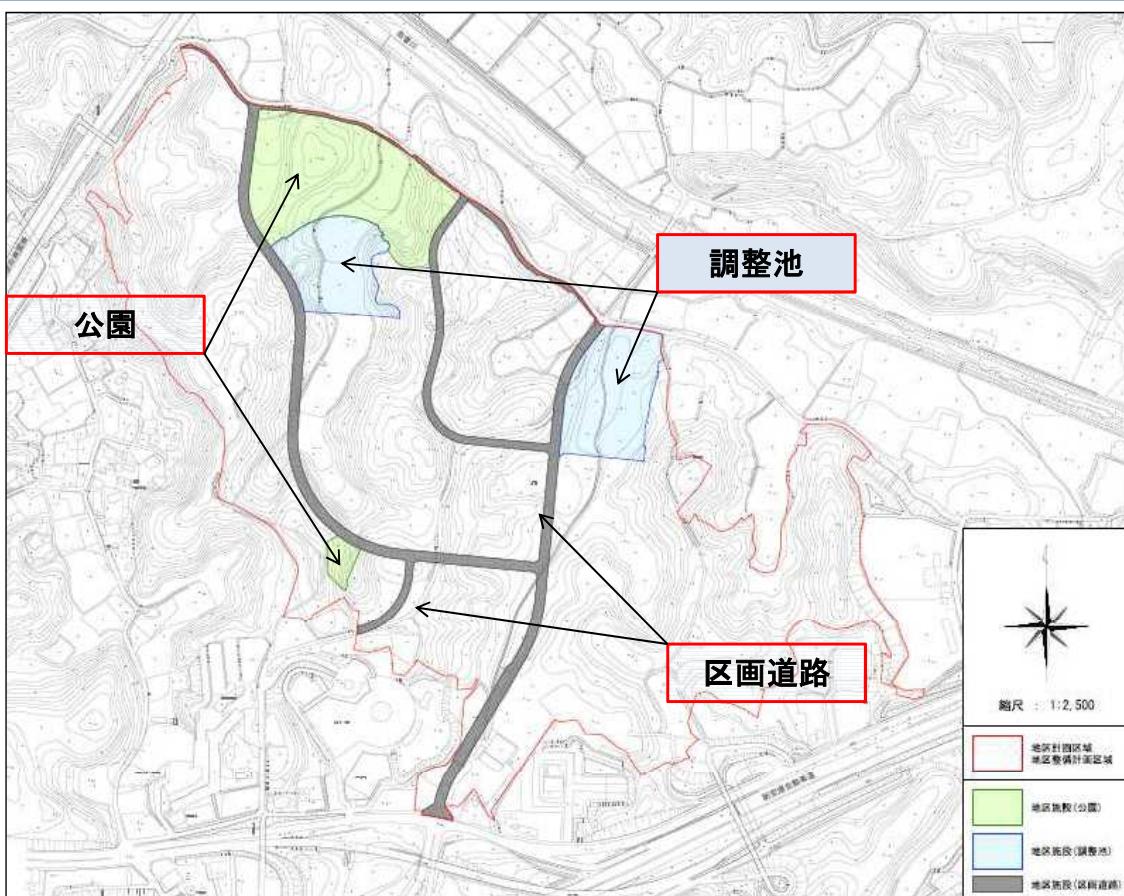


地区施設の配置及び規模

- 区画道路(幅員12.5m及び9.5m 延長約2,700m)
- 公園 2箇所(約35,000m²)
- 調整池 2箇所(約31,000m²)

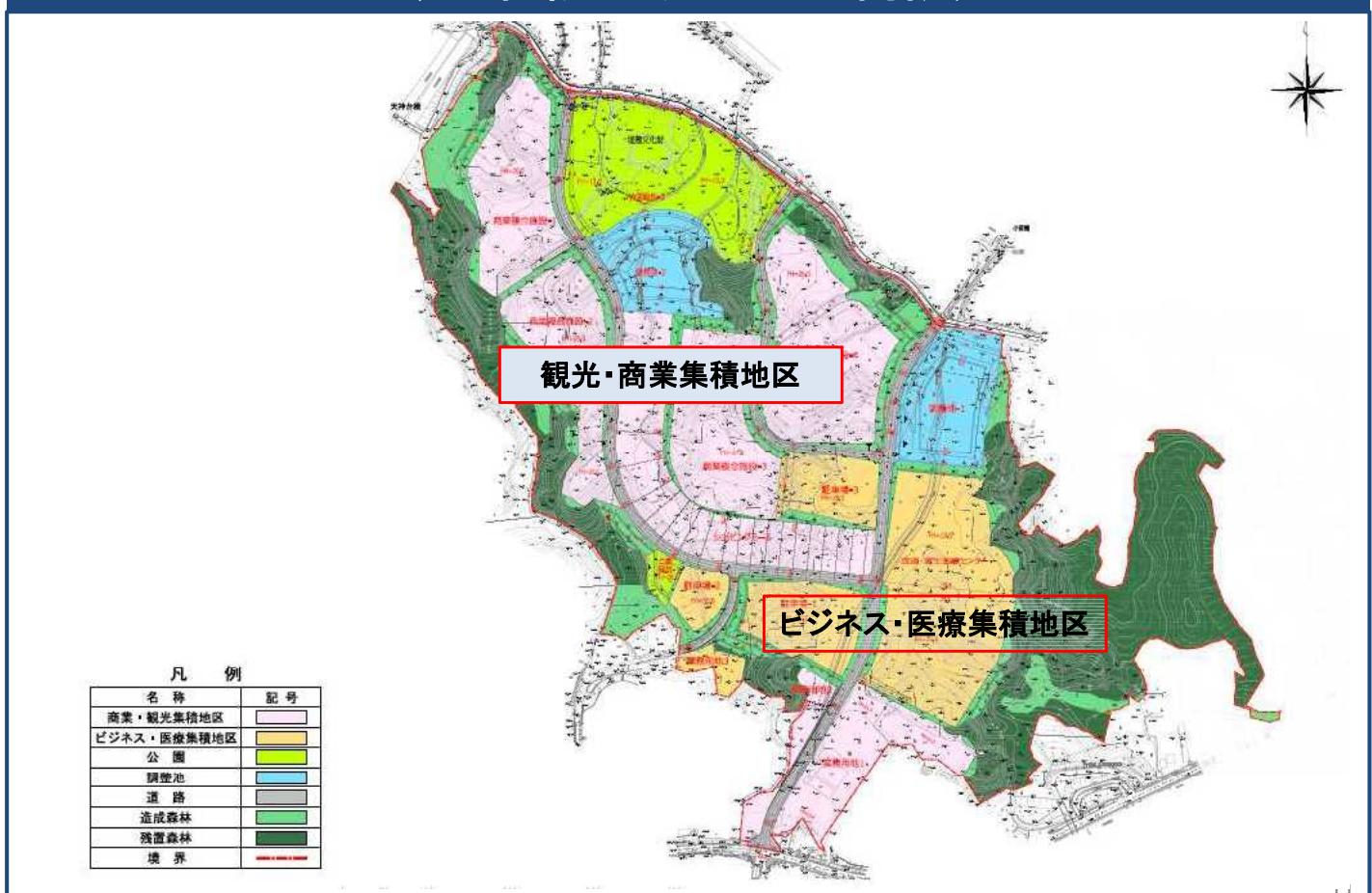
9

地区施設の整備方針



10

建築物の用途の制限

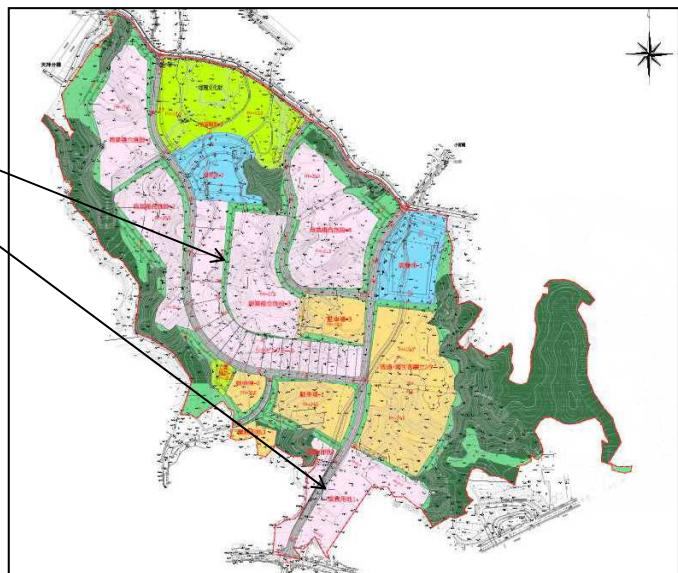


建築物の用途の制限

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。(ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。)

觀光·商業集積地區

- ・ ホテル又は旅館
 - ・ 店舗又は飲食店
 - ・ 事務所
 - ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
 - ・ 遊技場(風営法に係るものは除く。)
 - ・ 集会場、展示場
 - ・ 公衆浴場(風営法に係るものは除く。)
 - ・ 倉庫業を営む倉庫、工場(物流業に係るものに限る。)
 - ・ 体育館、水泳場又はスポーツ練習場
 - ・ 郵便局
 - ・ 自動車車庫、駐車場管理棟 など

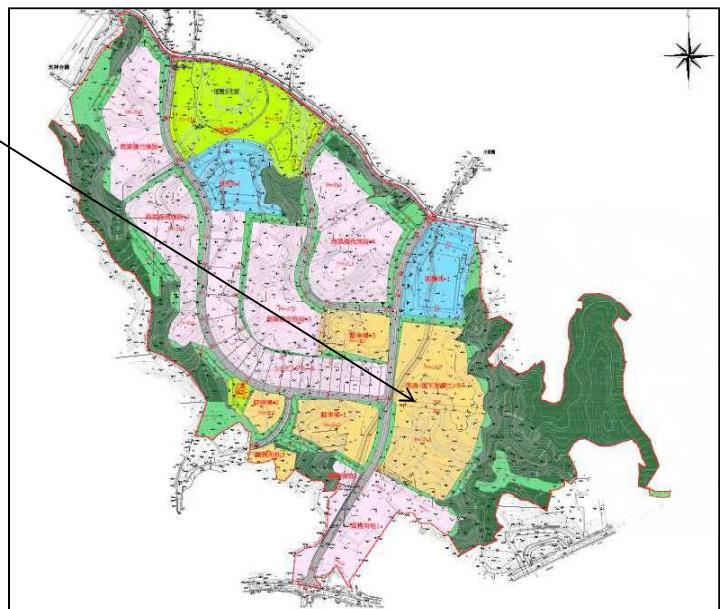


建築物の用途の制限

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。(ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。)

ビジネス・医療集積地区

- ・ ホテル又は旅館
- ・ 店舗又は飲食店
(床面積の合計が500m²以内に限る。)
- ・ 事務所
- ・ 研究施設、研究開発型施設又は研修所
- ・ 遊技場(風営法に係るものは除く。)
- ・ 集会場、展示場
- ・ 体育館、水泳場又はスポーツ練習場
- ・ 自動車車庫、駐車場管理棟 など



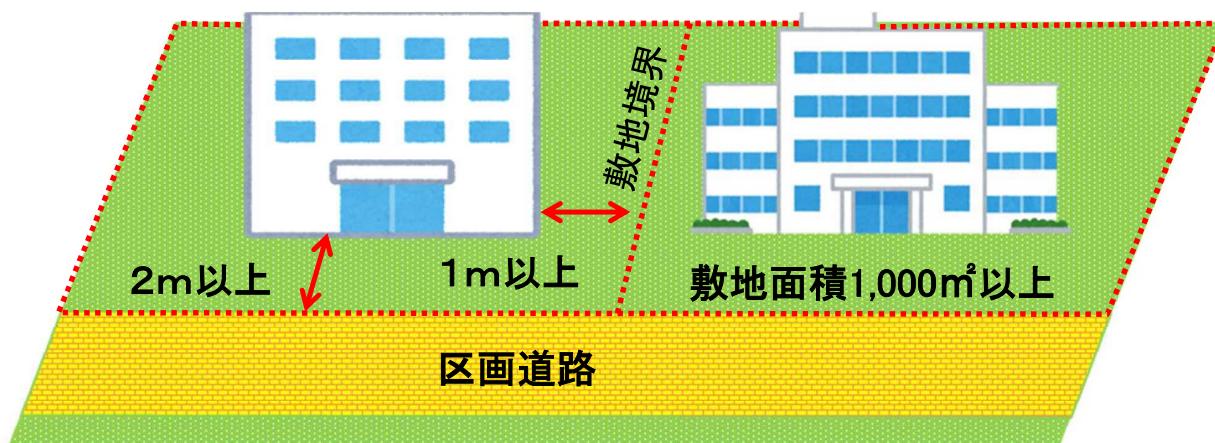
13

建築物の敷地面積の最低限度

1,000m²以上

壁面の位置の制限

1. 区画道路の道路境界線までの距離…2m以上
2. 区画道路以外の道路、隣地境界線までの距離…1m以上



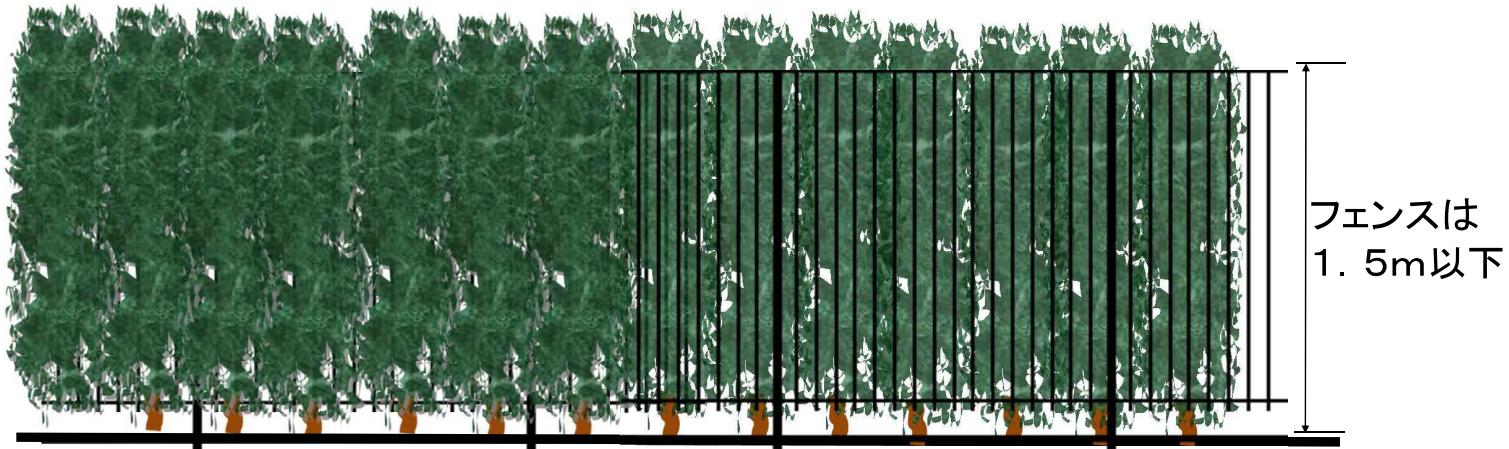
14

かき又はさくの構造の制限

道路境界線に面してかき又はさくを設置するときは、生垣もしくは生垣とフェンスの併用とする。

生垣とフェンスを併用する場合には、フェンスの高さの限度を1.5mとし、生垣をフェンスの外側に設置する。

生垣をフェンスの外側
へ設置する。



15

今後の流れ(予定)



16