

# 市街化調整区域における土地利用方針

令和5（2023）年3月

成 田 市

－ 目 次 －

<b>1</b>	<b>策定の目的</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>位置づけ</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>対象区域</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>基本的な考え方</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>土地利用方針図</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>土地利用の方針</b> .....	<b>5</b>
	（1）市街化区域周辺でのスプロールの防止 .....	5
	（2）集落の活性化 .....	5
	（3）空港の立地を活用した施設の立地誘導 .....	6
	（4）鉄道駅周辺における生活利便施設等の立地誘導 .....	9
	（5）幹線道路等沿道への産業施設の立地誘導 .....	9
	（6）騒音地域及び周辺における産業施設等の立地誘導 .....	10

# 1 策定の目的

少子化による人口減少や高齢化の進行、厳しい経済情勢など、都市をとりまく状況は、大きく変化しています。土地利用に関してみても、市街化区域縁辺部におけるスプロール現象の進行、遊休地の増加等、無秩序で非効率な土地利用が顕在化しており、集約的で、かつ効率的な都市づくりが求められています。

本市においても、以下に示す状況が発生しており、その対策が求められていることから、市街化調整区域における地域の活性化と環境の保全を図るため、平成 25（2013）年 3 月に「市街化調整区域における土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画運用基準」を定めました。

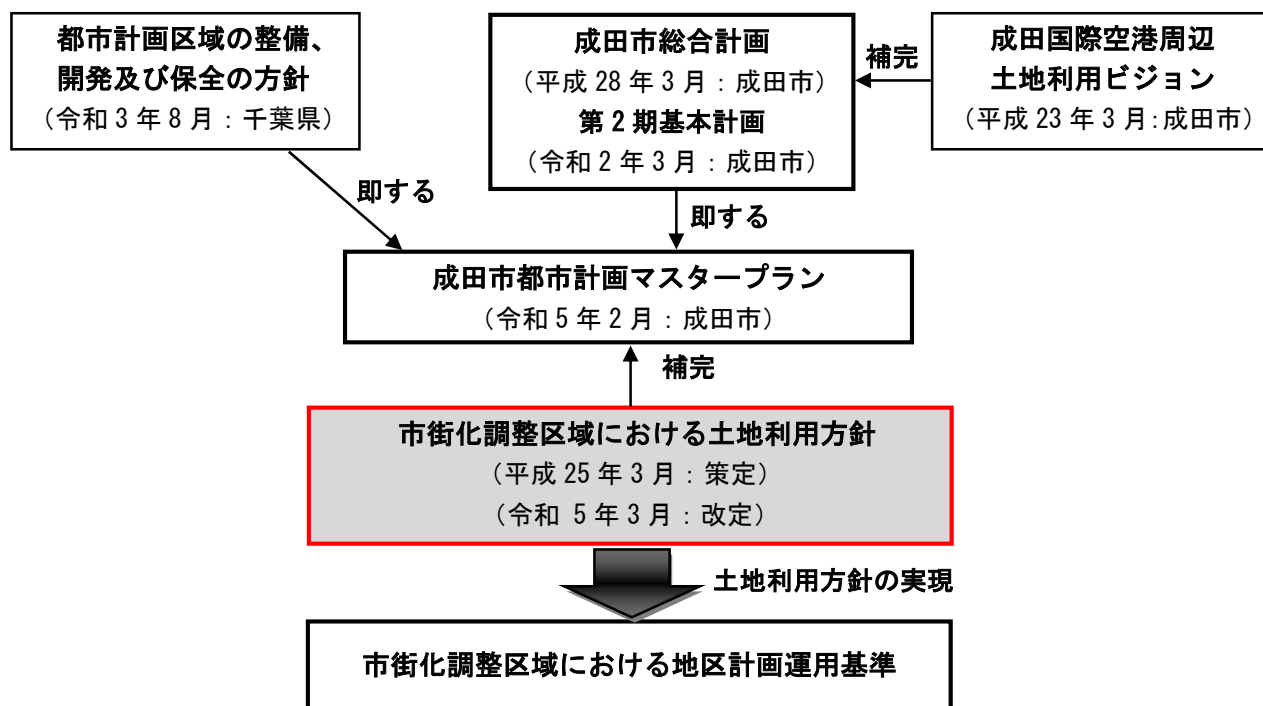
このたび、令和 3（2021）年 8 月に「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が変更されたことから、「成田市都市計画マスタープラン」の見直しに併せて、本方針の見直しを行いました。

## 【成田市の市街化調整区域で発生している状況】

- ①建築物が無秩序に集まり街区を形成することで、自然環境や住環境が悪化している。
- ②人口減少や少子高齢化の傾向と地域コミュニティが弱体化している。
- ③空港周辺では空港立地を活かした土地利用が十分行われていない。
- ④鉄道駅周辺において、有効な土地利用がされておらず、地域の活性化が図られていない。

# 2 位置づけ

「市街化調整区域における土地利用方針」は、成田市総合計画等の上位計画の土地利用方針を補完する方針であり、「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、土地利用方針を実現するために、地区計画を誘導する市の運用基準となります。



### 3 対象区域

「市街化調整区域における土地利用方針」の対象区域は、本市内成田都市計画区域に含まれる市街化調整区域全域とします。

図－1 対象区域図（成田都市計画区域内市街化調整区域）



## 4 基本的な考え方

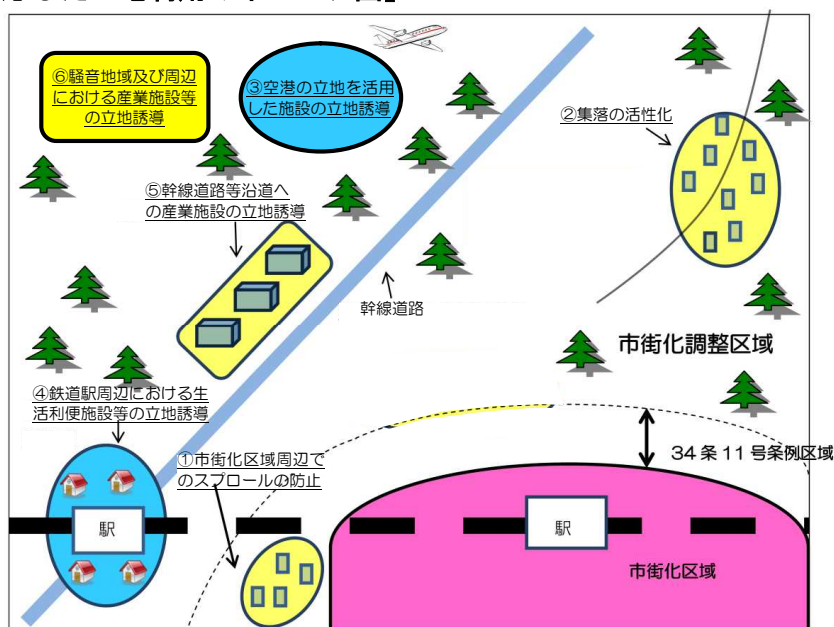
市街化調整区域では、集落人口の減少、農地や森林等の自然環境の荒廃等がより顕著に発生しており、無秩序な市街化を抑制しつつ、活力ある持続可能な地域づくりを目指す必要があります。

そのため、市街化調整区域内の各地域の現状や活性化の可能性をふまえ、土地利用を適切に誘導するべく「市街化調整区域における土地利用方針」及び「地区計画運用基準」を定めるものとし、地域の課題を解決するために、以下のとおり6つの土地利用の方針を設け、それぞれ「土地利用誘導の考え方」と「土地利用を誘導する区域」「土地利用形成のイメージ」を定めます。

### 【土地利用の方針】

- ①市街化区域周辺でのスプロールの防止
- ②集落の活性化
- ③空港の立地を活用した施設の立地誘導
- ④鉄道駅周辺における生活利便施設等の立地誘導
- ⑤幹線道路等沿道への産業施設の立地誘導
- ⑥騒音地域及び周辺における産業施設等の立地誘導

### 【各方針に対応した土地利用のイメージ図】

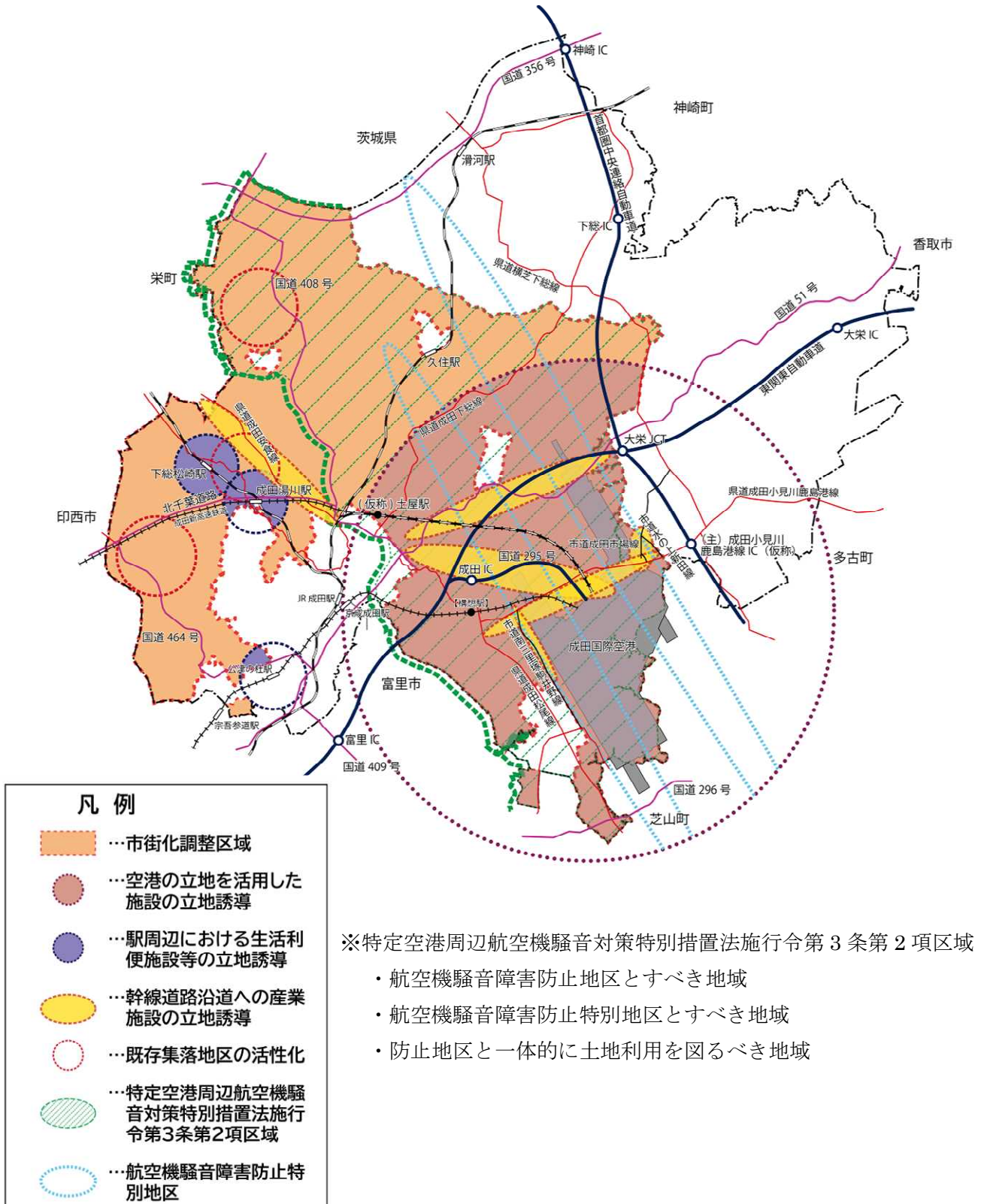


注) 黄塗りのエリアは県のガイドラインに準拠した方針、青塗りのエリアは市の方針です。

## 5 土地利用方針図

市街化調整区域における課題を解決するための方針として、それぞれの地域課題に対応する土地利用方針を設けるものとします。

図－2 土地利用方針図（成田都市計画区域内市街化調整区域）





## 6 土地利用の方針

### (1) 市街化区域周辺でのスプロールの防止

#### ○土地利用誘導の考え方

市街化調整区域であっても、開発行為の許可基準により一定の条件を満たす開発行為や建築行為が認められているため、建築物が無秩序に集まり街区を形成することで市街地環境が損なわれ、効率的な都市づくりに逆行していく可能性があることから、不良な住環境の形成を防止するために、地区内の建築行為に一定のルールを設けることで秩序ある街並みづくりを誘導するものとしします。

#### ○土地利用を誘導する区域

都市計画法第34条第11号に基づき市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域として市条例で定める区域のうち、市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から1.1km以内の区域としします。

#### ○土地利用形成のイメージ

市街化区域に近接する地域として、良好な住環境を形成していくため、都市計画法第34条第11号に基づき市条例で定める第二種低層住居専用地域における建築物の用途制限を基準とした土地利用の形成を目指しします。

### (2) 集落の活性化

#### ○土地利用誘導の考え方

市街化調整区域は、市街化を抑制する地域であるため、住宅や生活利便施設の立地を誘導することで、人口減少や高齢化の進行による集落の衰退を回避し、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図るものとしします。

さらに、市民農園、観光農園等、都市近郊型交流機能を促進する施設の立地を誘導する新たな立地要件を設けることで、自然資源を活用した地域の活性化を図るものとしします。

#### ○土地利用を誘導する区域

大規模既存集落指定区域及び図-2に示す特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法施行令第3条第2項区域（ただし、航空機騒音障害防止特別地区を除く。）としします。

#### ○土地利用形成のイメージ

集落の活性化を目指し、新規住民等を受け入れるため、都市計画法第34条第11号に基づき市条例で定める第二種低層住居専用地域における建築物の用途制限を基準とした土地利用の形成を目指しします。

さらに、地域によっては自然を活用した地域振興に寄与する施設の立地を認める新たな立地要件を設けることができるものとしします。

### (3) 空港の立地を活用した施設の立地誘導

#### ○土地利用誘導の考え方

成田国際空港周辺は、市街化調整区域であるものの、空港隣接地としてのポテンシャルを有しており、「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」で求められている、市の発展のための産業系土地利用を計画的に誘導するルールを設け、空港立地を活用した市の発展を目指すものとします。

#### (「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」に示される土地利用の考え方)

	土地利用の考え方
交流賑わいゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空港隣接地に、空港利用客、観光客、市民、空港従業者等の交流を創出し、各種ニーズに対応する賑わい拠点の整備に努めます。 (空港利用客へのサービス拠点/観光交流拠点・空港観光の窓口/観光地へのアクセスターミナル/空港利用客、観光客、市民、空港従業者との交流拠点/空港従業者への就業支援の拠点)</li> <li>・ 取香川を軸とした市民、ボランティア、空港利用客、空港従業者のつながりの拠点づくりを進めます。</li> <li>・ 日本の空の玄関に相応しい景観形成を進めるとともに、空港と地域を結ぶ案内所と交通手段、ユニバーサルデザインの地域づくりに努めます。</li> </ul>
物流・空港関連産業育成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空港の発着枠拡大にともない見込まれる航空物流や各種空港関連施設の誘致、育成を進めます。特に新たに整備される圏央道 IC 周辺への物流施設用地の確保に努めます。また空港内貨物地区等の容量を確保するために、空港隣接地における用地の確保に努めます。</li> <li>・ 航空フォワーダーと航空会社との貨物の受け渡しを効率的に進めるための貨物共同上屋の設置を促進します。</li> <li>・ 空港と周辺施設とのアクセス利便性の向上のために、空港北側や東側からの空港出入口の確保に努めます。</li> </ul>
住環境・交流形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (仮称)土屋駅周辺や遠山地区の市街化区域等において、空港従業者が勤めやすい住宅地を確保するとともに、従業者の通勤利便性を高める各種支援を行います。</li> <li>・ 三里塚の資源や歴史を活かし、空港利用客や観光客の回遊を促し、地域の活性化に努めます。</li> </ul>
自然環境保全・景観形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊かな自然環境を保全し、無秩序な自然喪失の防止に努めます。</li> <li>・ 日本の空の玄関に相応しい景観形成を進めます。</li> <li>・ 取香川を軸とした市民、ボランティア、空港利用客、空港従業者のつながりの拠点づくりを進めます。</li> </ul>



## ○土地利用を誘導する区域

「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」の考え方にに基づき、以下の区域において土地利用の誘導を目指します。

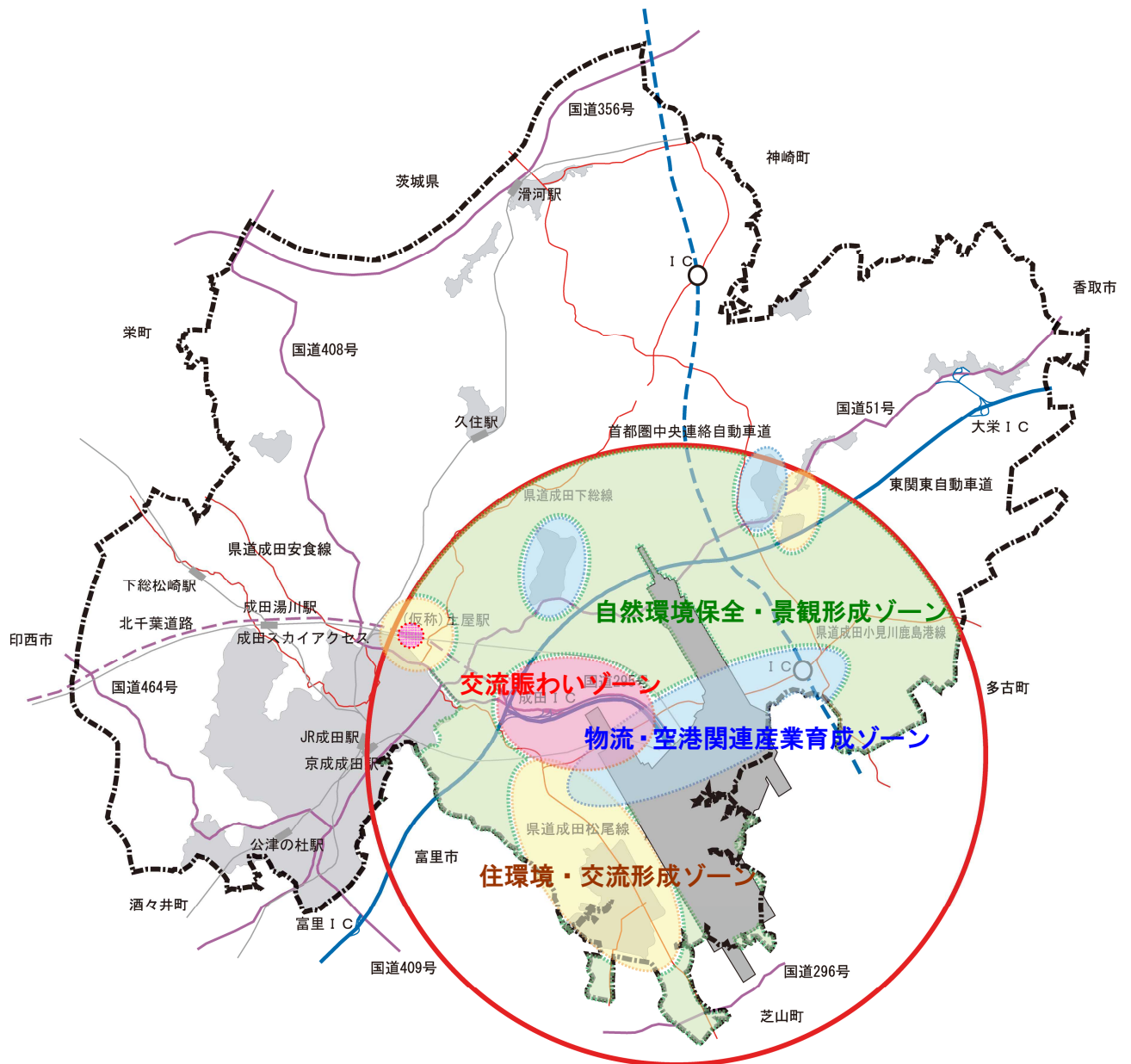
	土地利用を誘導する区域
交流賑わいゾーン	・ 国道 295 号沿道の概ね 100m 以内の土地を含む区域
物流・空港関連産業育成ゾーン	・ 県道成田小見川鹿島港線沿道の概ね 100m 以内の土地を含む区域
住環境・交流形成ゾーン	・ ビジョンで示す対象地域内の、市街化区域から 1.1km 以内の市街化調整区域
自然環境保全・景観形成ゾーン	・ 上記ゾーンを除く空港周辺の市街化調整区域

## ○土地利用形成のイメージ

「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」の考え方にに基づき、以下の土地利用形成を目指します。

	土地利用形成のイメージ
交流賑わいゾーン	・ 空港利用客、観光客、市民、空港従業者等の交流を創出し、各種ニーズに対応する賑わい拠点の整備をするため、ホテルの立地や商業地域における建築物の用途制限を基準とした（ただし、風俗営業等の規制誘導及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 4 号に規定する営業を行う建築物は除く。）土地利用の形成を目指します。
物流・空港関連産業育成ゾーン	・ 空港関連等の物流施設、工場・倉庫等の産業施設や店舗の立地を誘導することで、産業機能の形成を推進します。
住環境・交流形成ゾーン	・ 空港従業者が勤めやすい良好な住環境を形成していくため、都市計画法第 34 条第 11 号に基づき市条例で定める第二種低層住居専用地域における建築物の用途制限を基準とした土地利用の形成を目指します。
自然環境保全・景観形成ゾーン	・ 市街化調整区域の土地利用の考え方に準じます。

参考：土地利用ゾーニング図（「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」より）



※千葉県定める「成田国際空港周辺地域における航空機騒音対策基本方針」の土地利用の考え方を前提に、上記の土地利用ゾーニングをもとに、効率的効果的な土地利用を目指します。

## **(4) 鉄道駅周辺における生活利便施設等の立地誘導**

### **○土地利用誘導の考え方**

「成田湯川駅」「下総松崎駅」「公津の杜駅」周辺の市街化調整区域は、駅に近く、利便性の高い地域でありながら、人口減少が進行し、鉄道駅周辺地域としてのポテンシャルが活かされていないことから、駅の利便性確保と、住宅や生活利便施設の立地を誘導するルールを設けることで、駅周辺地域の活性化を図ることとします。

なお、土地区画整理事業などによる新市街地整備は、この方針によるものではありません。

### **○土地利用を誘導する区域**

「成田湯川駅」「下総松崎駅」「公津の杜駅」から 1.1km 以内の市街化調整区域とします。

### **○土地利用形成のイメージ**

鉄道駅のポテンシャルを活用した住宅や生活利便施設等の受け入れと鉄道駅の利便性を向上させるため、市街化区域に準じて、第一種住居地域における建築物の用途制限を基準とした土地利用の形成を目指します。

## **(5) 幹線道路等沿道への産業施設の立地誘導**

### **○土地利用誘導の考え方**

市街化調整区域において、千葉県開発審査会提案基準における指定路線として位置づけられている国道 51 号や国道 295 号等の幹線道路等沿道及び、成田国際空港周辺等の幹線道路等沿道は、物流施設等の立地需要が高いと見込まれることから、幹線道路沿道への物流施設や工場等の産業施設の立地を誘導するルールを設けることで、産業機能の形成を進めるものとします。

### **○土地利用を誘導する区域**

千葉県開発審査会提案基準における指定路線（国道 51 号、国道 295 号、県道成田小見川鹿島港線（一部）、市道南三里塚駒井野線、市道成田市場線）、その他幹線道路（県道成田小見川鹿島港線（市街化調整区域区間）、県道成田安食線バイパス、市道水の上新田線（一部））の沿道の概ね 100m 以内の土地を含む区域とします。

### **○土地利用形成のイメージ**

上記の幹線道路沿道において、準工業地域の立地要件に相当し、「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下、「物流総合効率化法」という。）」で認定された物流施設や空港関連の倉庫、整備工場等及び、コンビニエンスストア等の店舗をはじめとした生活利便施設の建築物の立地を認める土地利用の形成を目指します。

## **(6) 騒音地域及び周辺における産業施設等の立地誘導**

### **○土地利用誘導の考え方**

騒音地域及びその周辺において、地域振興に資する産業施設やレクリエーション施設の立地を誘導するルールを設けることで、地域振興を進めるものとします。

### **○土地利用を誘導する区域**

図－２に示す特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法施行令第３条第２項区域とします。

### **○土地利用形成のイメージ**

前述の区域において、準工業地域の立地要件に相当する産業施設（工場、物流施設）・研究所・レクリエーション施設及び付帯施設の立地を誘導し、未活用の土地の有効活用を促し、地域の活性化に寄与する土地利用の形成を目指します。

なお、計画区域内の既存住宅について配慮するものとします。





改定履歴

平成 25 (2013) 年 3 月 策定  
令和 5 (2023) 年 3 月 改定