

西三里塚地区に係る都市計画変更について



令和 7 年 11 月 1 日
住 民 説 明 会

—1—

区域区分について

都市計画区域

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する。

本市は、「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る。

都市計画区域において...

- ①無秩序な市街化の防止
 - ②計画的な市街地の形成を図る
 - ③市街化区域と市街化調整区域の2つの区分に区分することができる
- ※下総大栄都市計画区域は、区域区分を定めていない（非線引き区域）

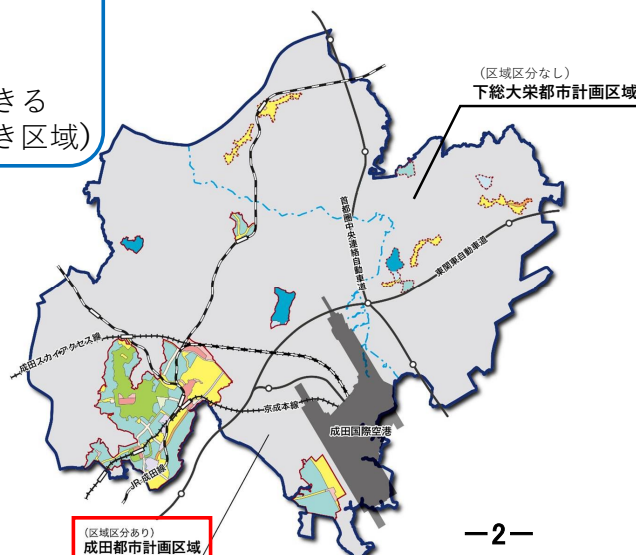
市街化区域

- ・すでに市街地を形成している区域
- ・おおむね10年以内に計画的に市街化を図る区域

昭和45年7月31日（当初線引き）面積 1,810ha
現 在 面積 2,057ha

市街化調整区域

- ・市街化を抑制し、すぐれた自然を保全する区域
- ・原則として建物の建築が制限される



—2—

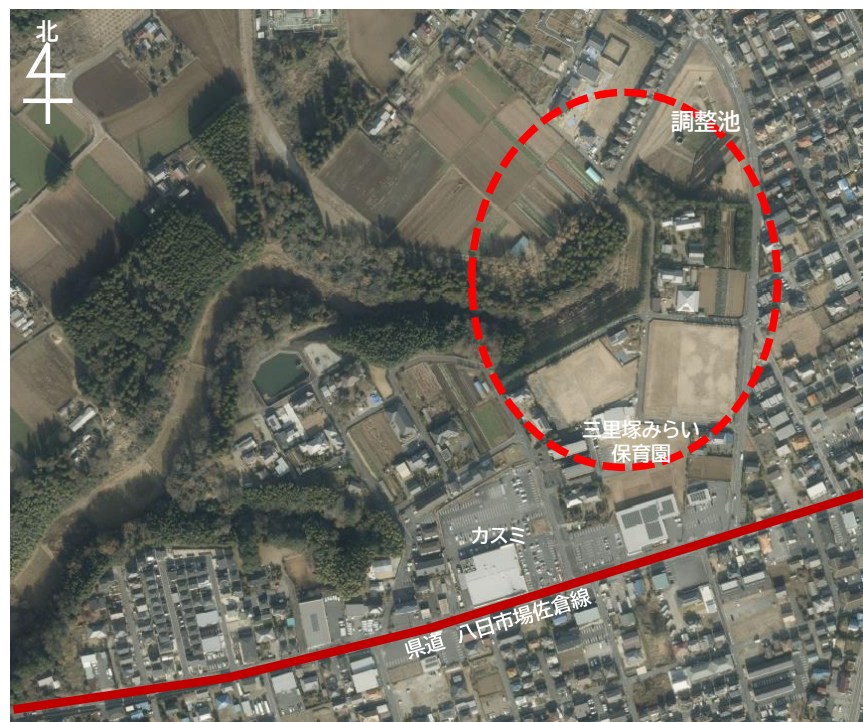
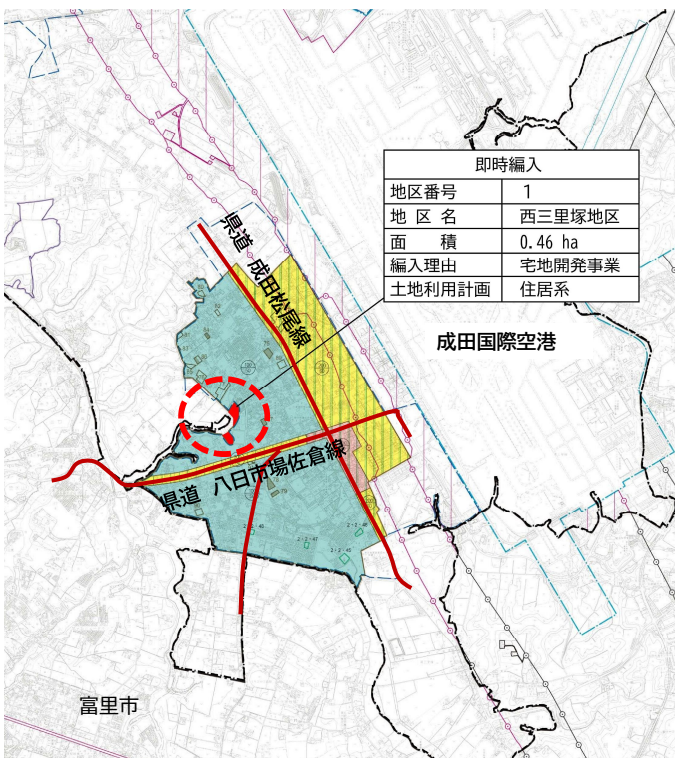
用途地域について

用途地域とは、地域にふさわしい建物の用途や形態を定めるものです。

| | | | | |
|-----|--------------|--------------|--------|-------------|
| 住宅系 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 田園住居地域 | 低層住宅の住環境保全 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | 中高層住宅の住環境保全 |
| | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 一定規模の店舗等を許容 |
| 商業系 | 近隣商業地域 | 商業地域 | | 商業等の利便を増進 |
| 工業系 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 工業等の利便を増進 |

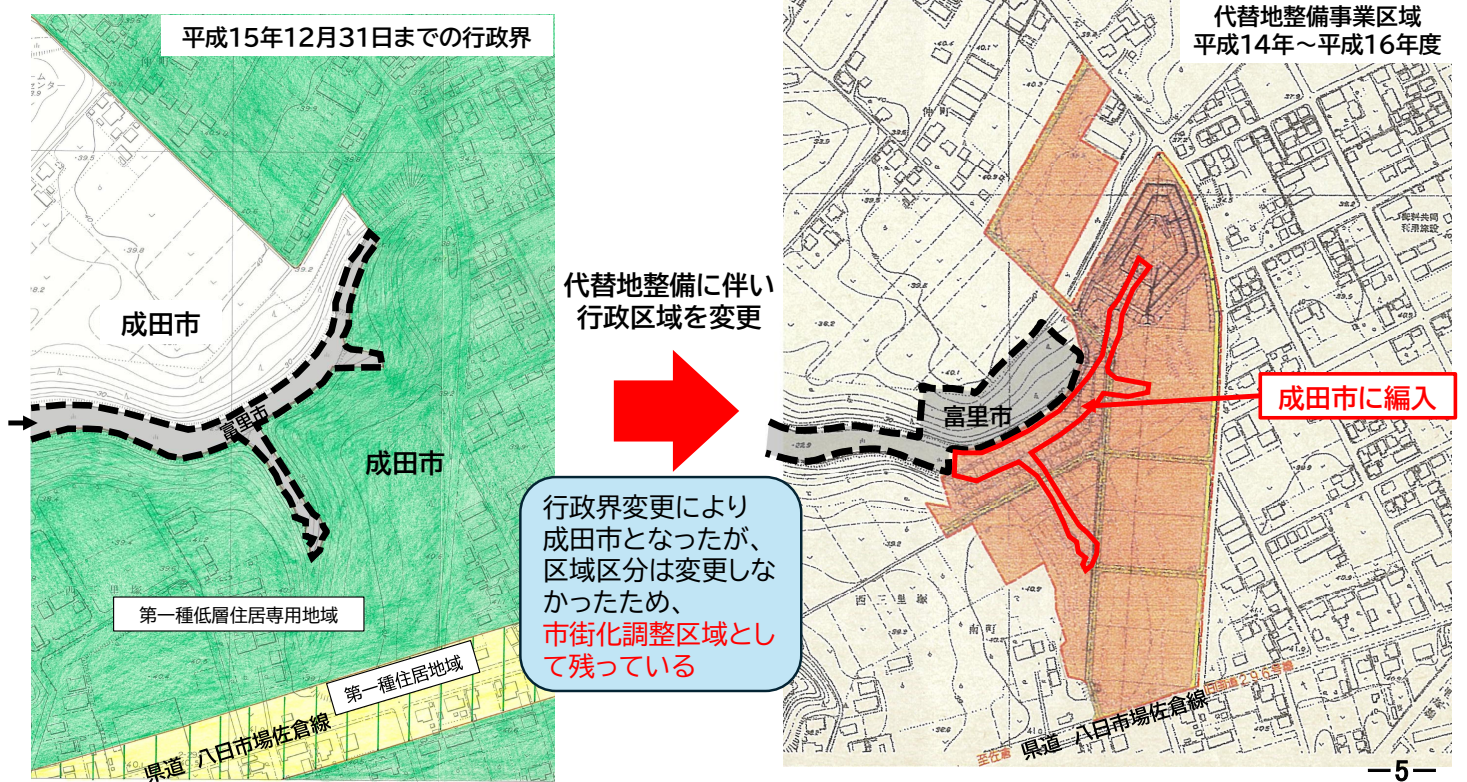
—3—

区域区分を変更する位置



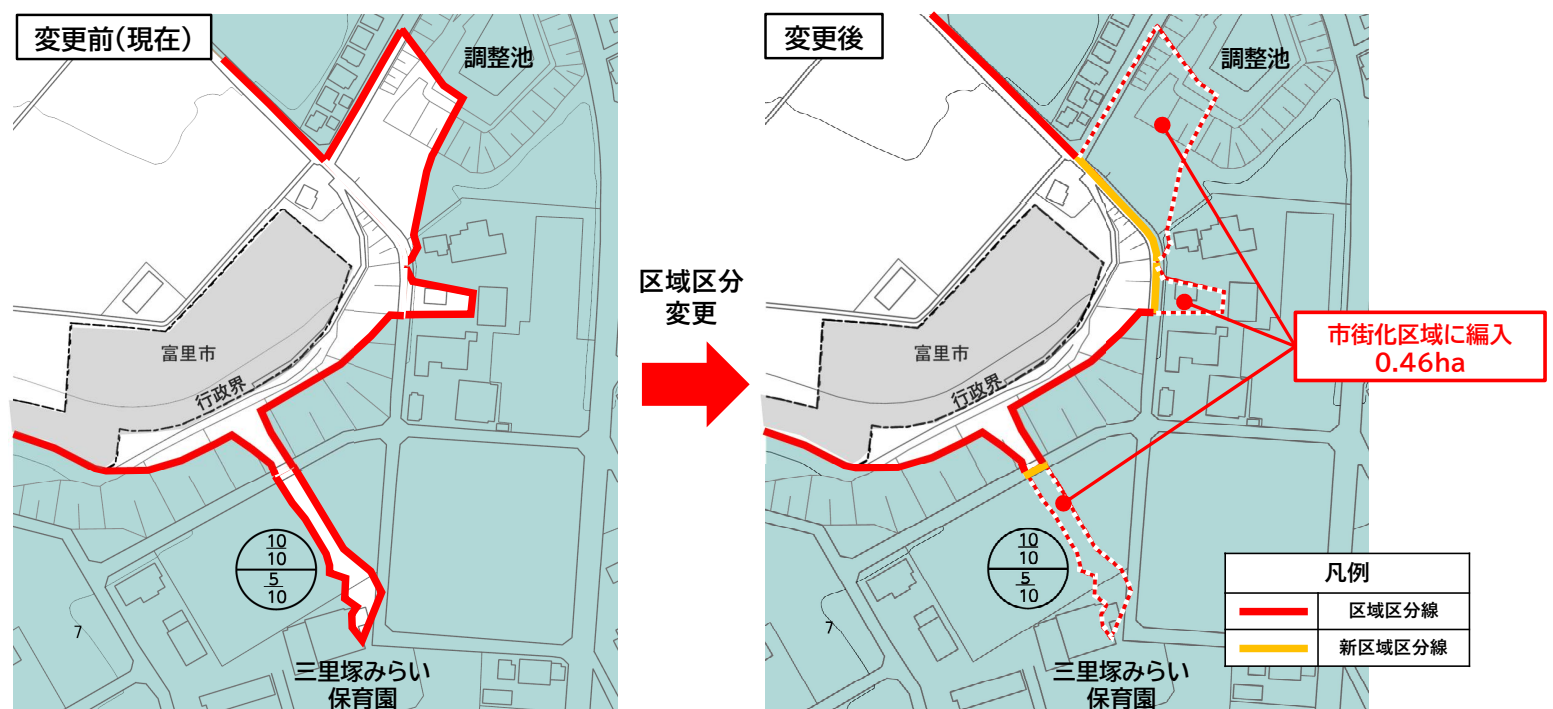
—4—

これまでの経緯



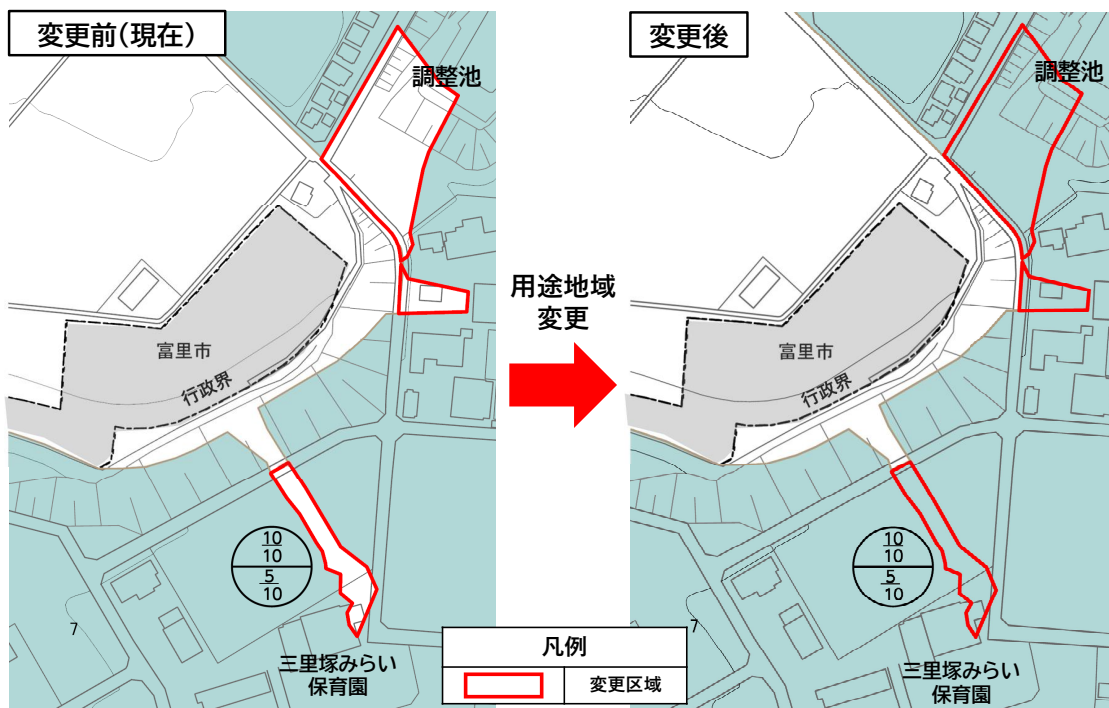
区域区分の変更箇所

区域の区分(区分境界線)を変更することにより、市街化調整区域から市街化区域に編入します。



用途地域について

編入区域周辺と同様に適正な土地利用と望ましい市街地の形成を誘導するため、**用途地域を定めます。**



設定する用途地域

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です

建築可能なもの

- ・一般住宅(高さ10m以下)
- ・兼用住宅
(小規模な店舗や事務所と兼ねるもの)
- ・小中学校など

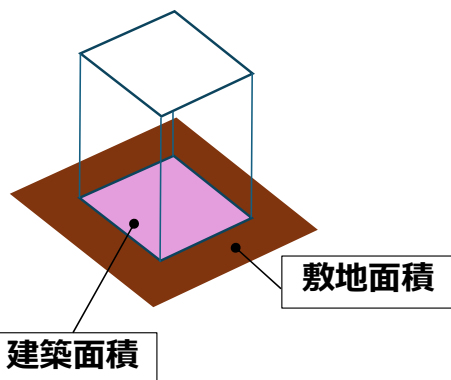
-7-

用途地域について

市街化区域編入する区域には、**建蔽率50%、容積率100%**を定めます。

建ぺい率のイメージ

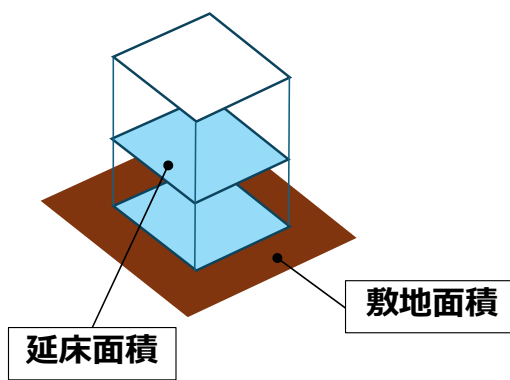
建ぺい率とは、敷地面積に占める建築面積の割合のことをいいます。



例えば、建蔽率が50%の場合、100㎡の敷地には最大50㎡の建物を建てることができます。

容積率のイメージ

容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のことをいいます。



例えば、容積率が100%の場合、100㎡の敷地には最大100㎡の延べ床面積の建物を建てるができます。

-8-

今後のスケジュール

