

(素案)

変更理由書

不動ヶ岡地区は、京成本線京成成田駅から南側約 600mの徒歩圏に位置し、本市の中心市街地や、広域幹線道路である国道 51 号に隣接する利便性の高い地区であります。昭和 45 年から市街化区域に指定されているものの、地区内の大部分は山林と農地であり、都市基盤施設も未整備の状態となっていました。

こうした現状を踏まえ、道路等の基盤施設の整備、改善を図るとともに、地区的ポテンシャルを生かした幹線道路沿道にふさわしい商業系の土地利用と、成田空港の更なる機能強化などに伴う新たな人口増加の受け皿となる住環境の整備を促進することで、本市の更なる発展に向け、健全で良好な市街地の形成を図るため、令和 5 年度から組合施行による土地区画整理事業が進められています。

また、「成田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、本地区は、土地区画整理事業等により計画的な開発を行い、主要幹線である国道 51 号沿線では、商業施設を主とした土地利用を推進するとともに、基盤施設の整備と良好な住環境の整備を図るとしており、「成田市都市計画マスタープラン」においても同様に、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を進め、土地利用に適合した用途地域を定める方針としています。

のことから、成田空港の更なる機能強化などに伴う住宅需要や商業立地の高まりを見据え、駅に近接し利便性の高い本地区において、土地区画整理事業による低層住宅地と中層住宅地が調和した住環境と商業・業務機能が共存する快適で良好な複合市街地の形成及び保全を図るため、用途地域を変更するものです。

西三里塚地区は、一般県道八日市場佐倉線の北側約 150mに位置し、空港建設事業に係る用地提供者の代替地整備により、都市基盤の整備が完了した低層住宅地に隣接しております。今後、騒音地域からの移転者の受け入れを行うにあたり、良好な市街地環境の維持及び保全を図るため、区域区分を変更し市街化区域に編入することと併せて、隣接区域と一体として用途地域を新たに定めるものです。