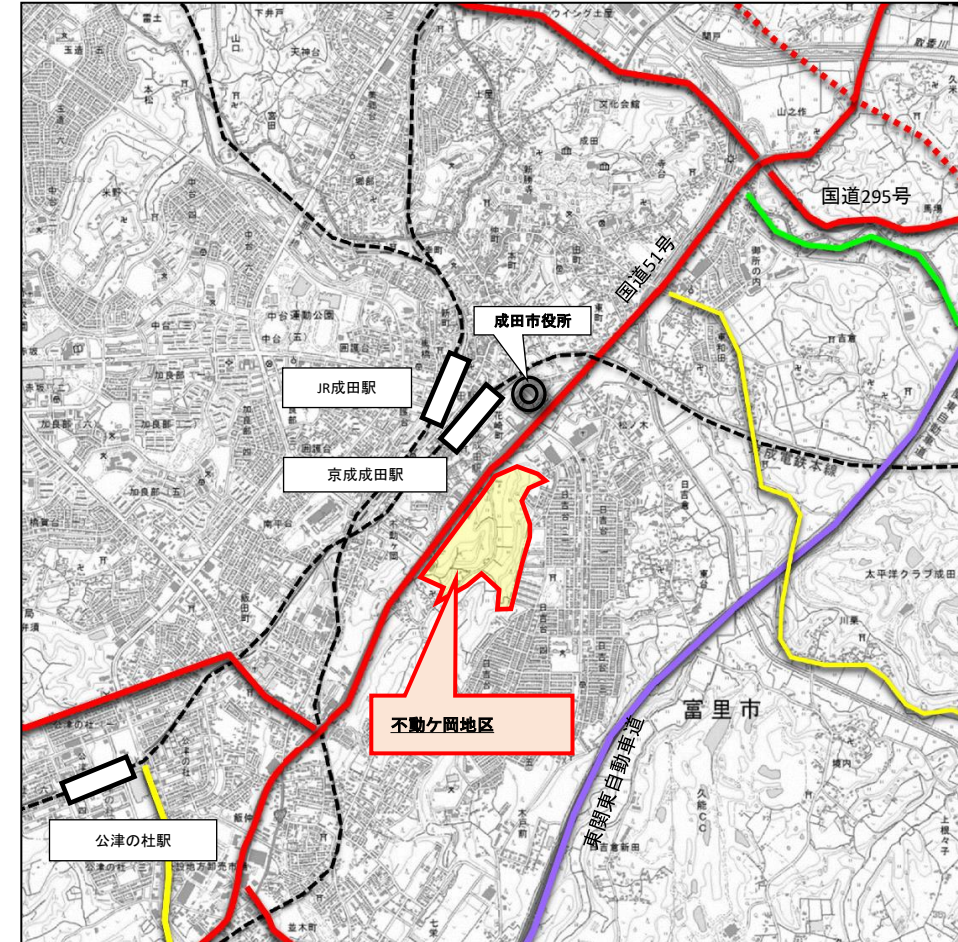


不動産岡土地区画整理事業に係る 都市計画の変更について



当該地区については、中心市街地に隣接し国道51号沿いに位置する 好立地を活かし、地区内の権利者の方々により結成された、不動産岡土地地区画整理組合により、計画人口を1千400人とする住居系と、まちの賑わいを創出する商業系の土地利用を図る計画として、施行地区面積 23.59ヘクタールの新たなまちづくりが進められています。

令和5年12月に千葉県知事から組合の設立が認可され、順次、伐採工事や文化財調査を実施し、本年5月からは本格的な工事に着手しており、現在、地盤改良工事や造成工事などを進めております。



成田市都市計画マスタープラン 成田・公津・ニュータウン地域のまちづくり方針図

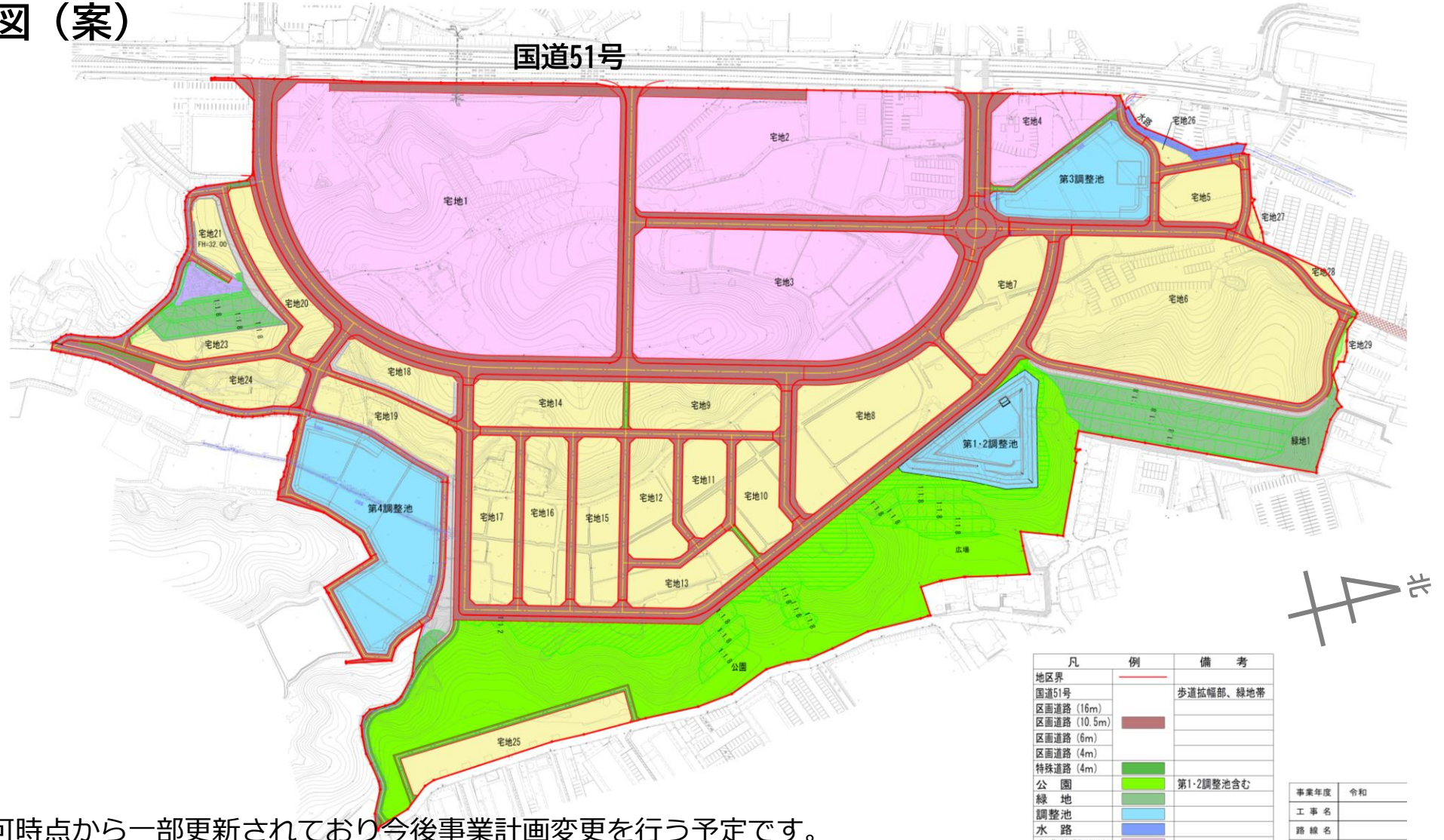


凡 例	
	中心拠点
	都市拠点
	生活拠点
	学術・医療集積拠点
	レクリエーション拠点
	歴史観光拠点
	区画整理事業予定地
	広域連携軸
	地域間交流軸
	水と緑の軸
計画的な市街地を形成するエリア	
	低層住宅地
	一般住宅地
	中高層住宅地
	複合市街地
空港と一体となった地域づくりを進めるエリア (成田国際空港周辺土地利用ビジョンで示すゾーン)	
	交流圏わいゾーン
	住環境・交流形成ゾーン
	成田国際空港周辺土地利用ビジョンの対象地域
	広域連携軸を活用し適切な土地利用の誘導を図るエリア
	自然環境と生活環境が調和するエリア
	地域界
	市街化区域
	高速道路・自動車専用道路
	幹線道路
	主要道路
	幹線道路（構想）
	構想軸
	鉄道（JR）
	鉄道（京成）
	鉄道（京成）【構想駅】
	路線バス・コミュニティバス
	通学路
	市役所
	支所
	公民館、集会施設等
	小学校
	中学校
	避難場所

不動ヶ岡地区の位置付け

不動ヶ岡地区では、土地区画整理事業により計画的な市街地整備を進め、住居系の土地利用に加え、商業・業務系の土地利用も可能な用途地域への変更を検討することが示されています。

土地利用計画図（案）



※本図は事業認可時点から一部更新されており今後事業計画変更を行う予定です。

都市計画区域

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

成田市都市計画
マスタープラン

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

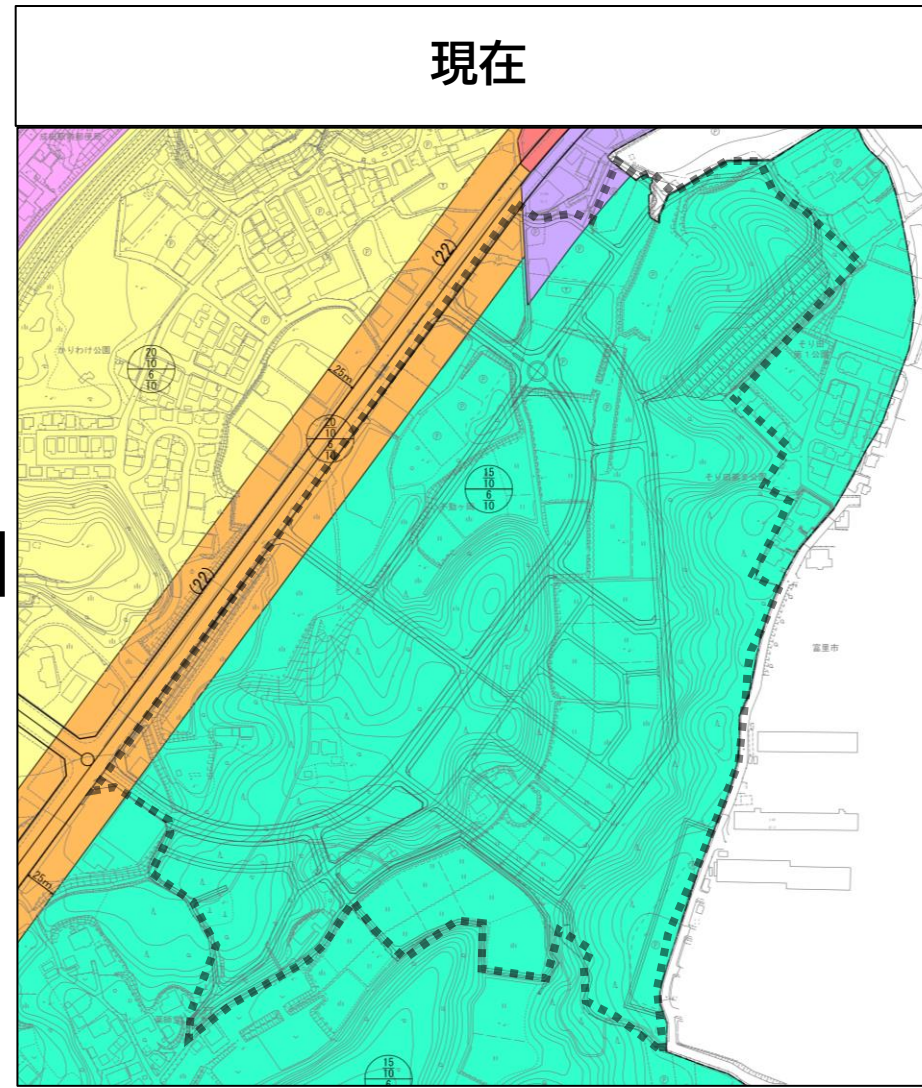
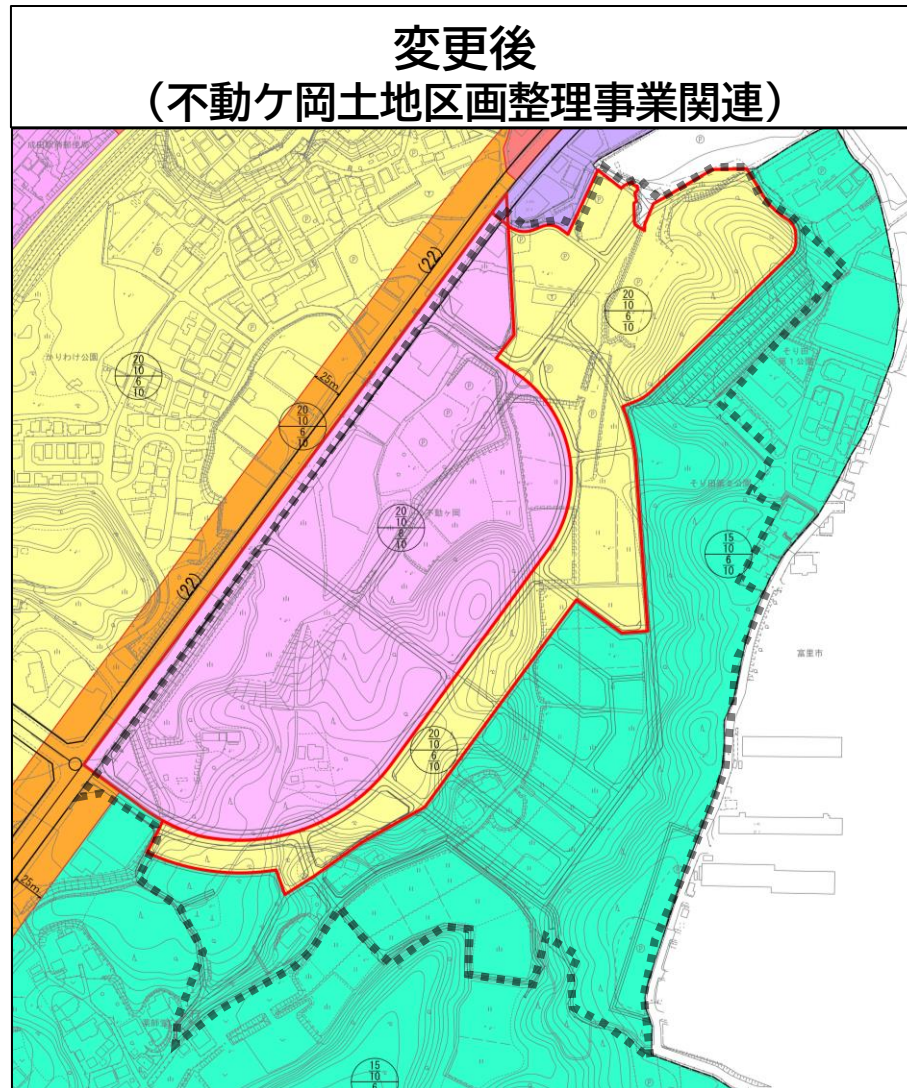
- ・土地区画整理事業
- ・市街地再開発事業



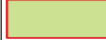





促進区域

地区計画等

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。

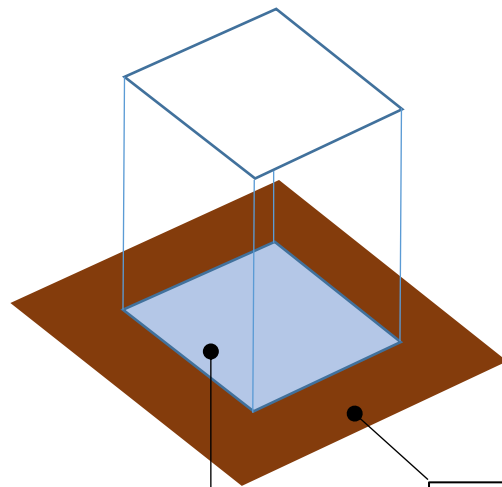
住宅系	→	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	低層住宅の 住環境保全
					
	→	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域		中高層住宅の 住環境保全
					
		第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	
					
商業系	→	近隣商業地域	商業地域		商業等の利便 を増進
					
工業系	→	準工業地域	工業地域	工業専用地域	工業等の利便 を増進
					



凡 例	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	

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。

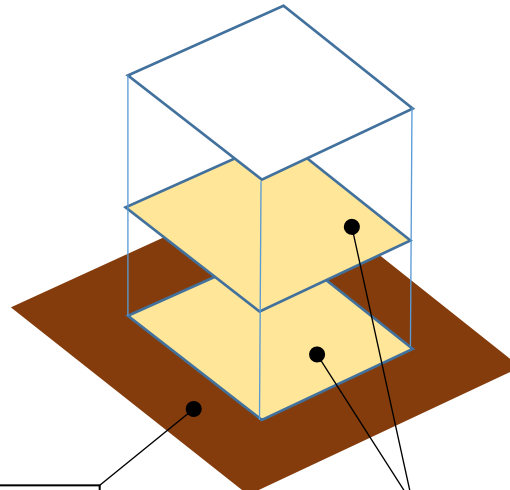


建築面積

敷地面積

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。



延床面積



建ぺい率80%

近隣商業

容積率200%



建ぺい率60%

第1種住居

容積率200%



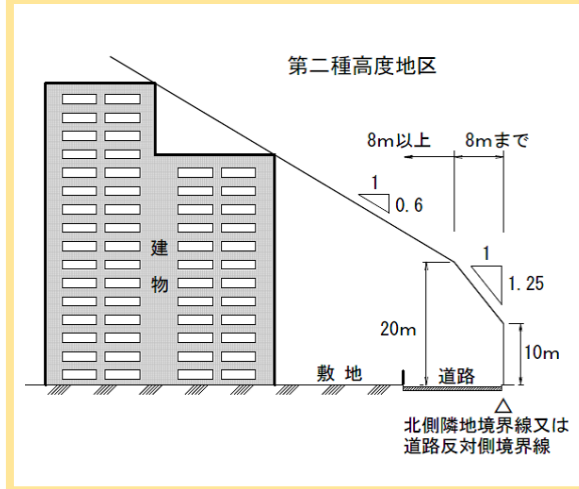
建ぺい率60%


第1種低層住居

容積率150%

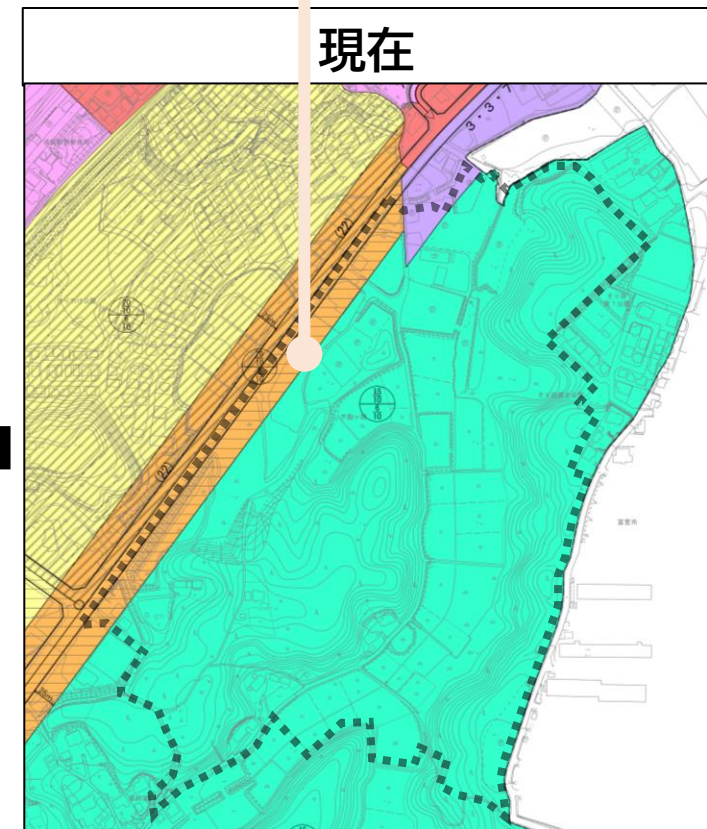
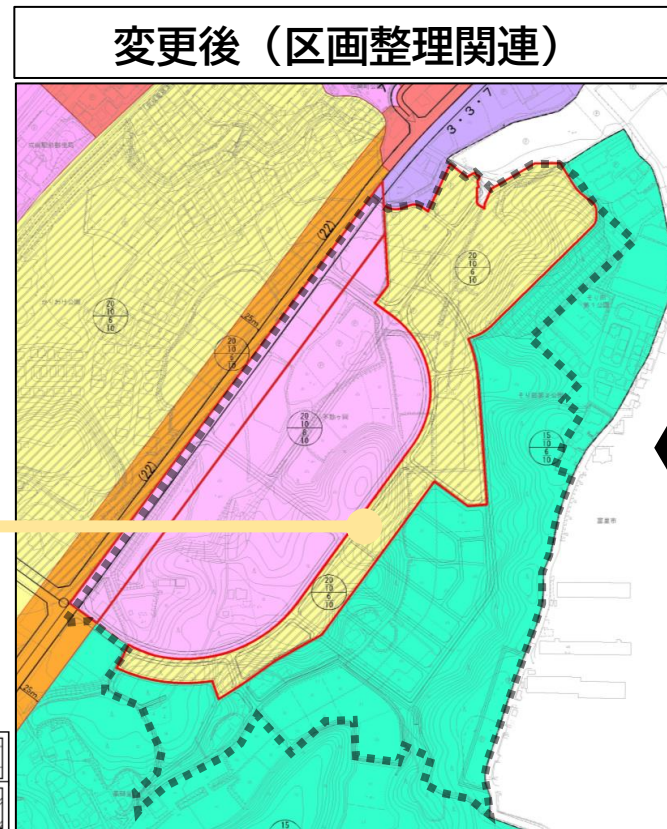
高度地区とは、建築物の高さの最高限度等を定めるものです。

1. 新たに第1種住居地域に指定される部分は、第2種高度地区となります。



第一種高度地区	
第二種高度地区	

2. 現在、国道51号沿道に指定されている第1種高度地区は廃止されます。



■ 地区計画とは

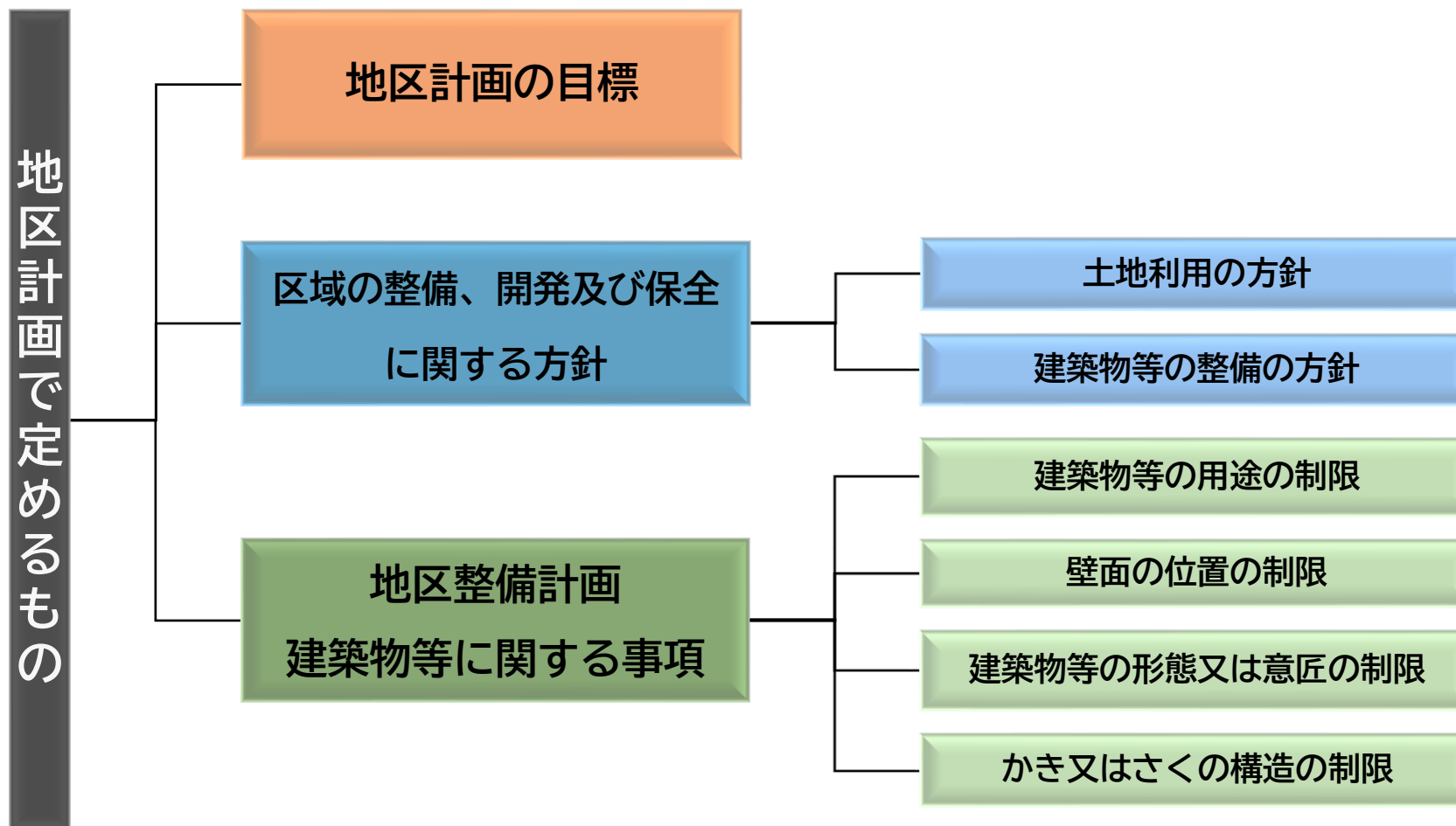
それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことがらを市町村が定めるもの。

＜地区計画のイメージ＞



地区計画の案は、条例に基づき、土地所有者等の意見を求めて作成する

地区計画の構成



■ 地区計画の目標

将来の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ことを目標とする。

土地利用の方針（地区の区分）

（１）商業・業務地区

中心拠点との連携を図りつつ、地域住民の日常生活に密着した商業・業務・サービス施設などの立地誘導を図るとともに、広域幹線道路の沿道にふさわしい沿道市街地の形成を図る地区。

（２）沿道住宅地区

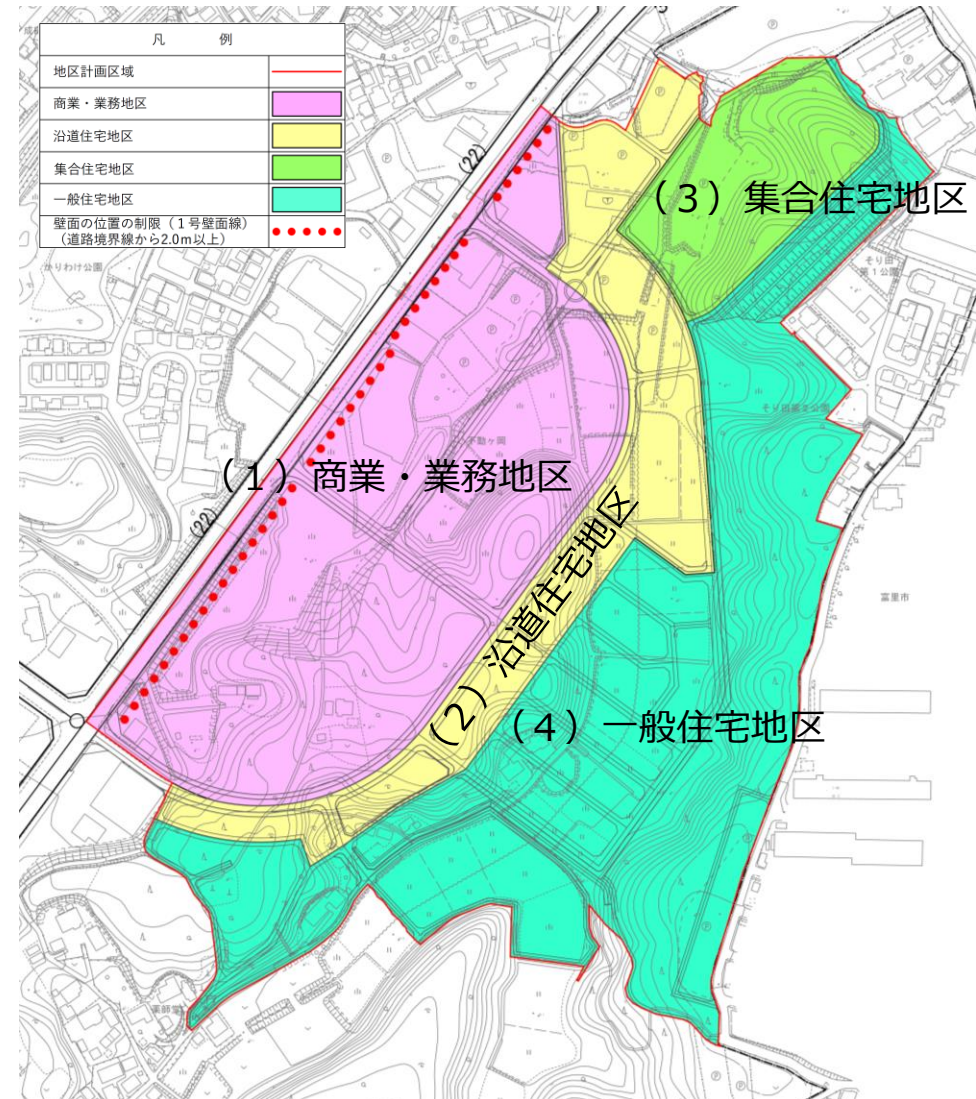
周辺の居住環境を保護しつつ、地区内幹線道路沿道の立地特性を活かし、近隣住民の利便性を高める生活利便施設等の計画的な誘導を図るとともに、良好な沿道住宅市街地を形成する地区。

（３）集合住宅地区

京成成田駅に近接する利便性を活かした緑豊かで良好な居住環境を備えた中層集合住宅地等の形成を図る地区。

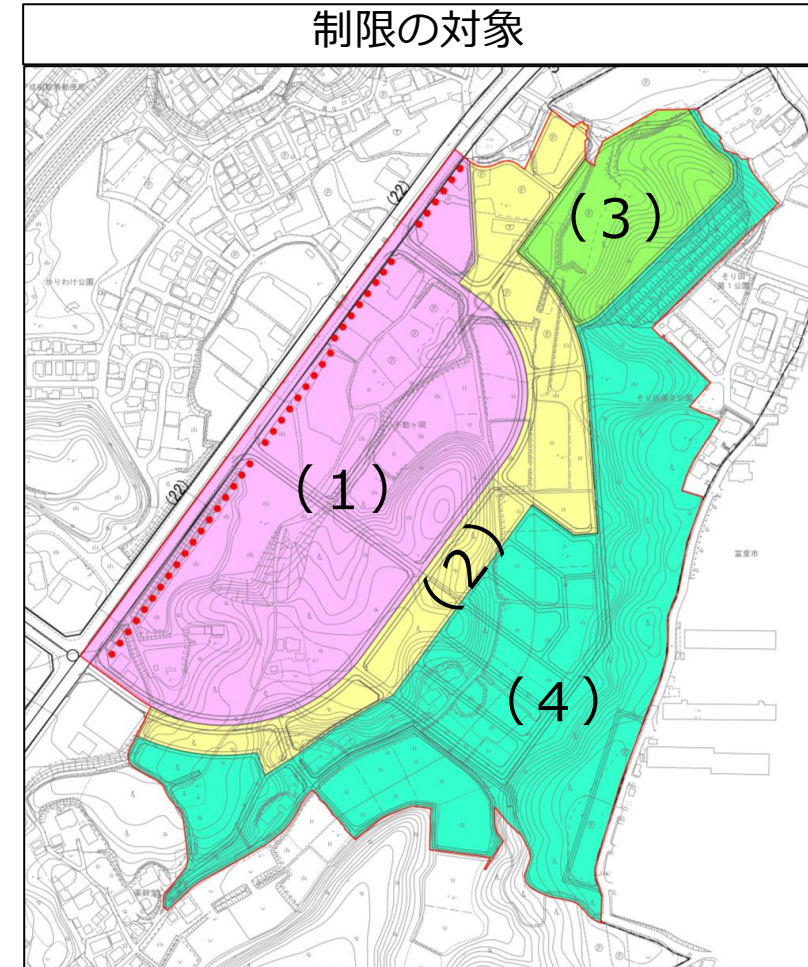
（４）一般住宅地区

戸建住宅を主体とした緑豊かで良好な低層住宅市街地の形成を図る地区。



建築物等の用途の制限

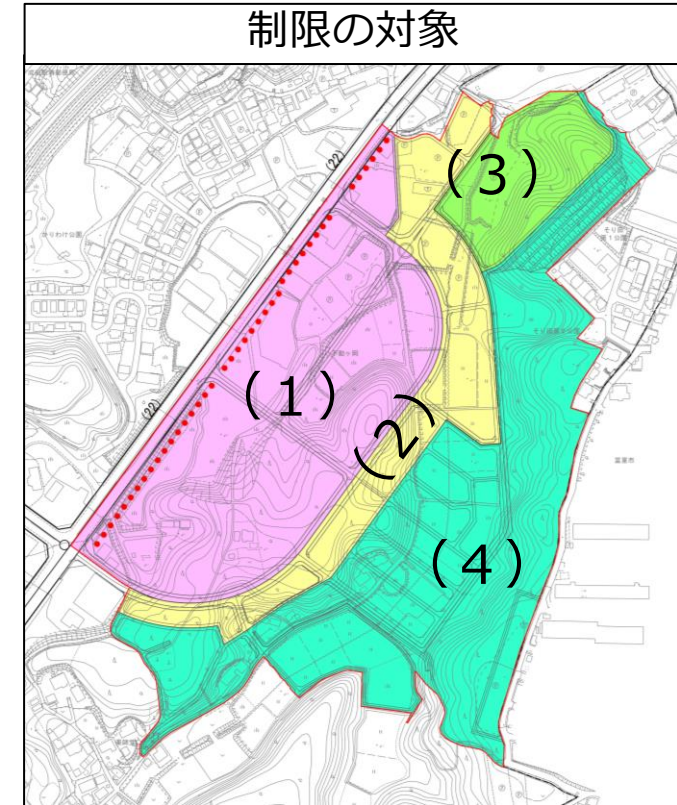
地区区分	制限内容
(1) 商業・業務地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の日常生活に密着した商業、業務、サービス施設等のみ立地できるように制限します。（土地利用の維持のため住宅を制限します。また風営法に関わる施設等は建築できません。）
(2) 沿道住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の制限のほか、公衆浴場、ホテル等、運動施設、畜舎（ペットショップ等は除く）、自動車倉庫を制限します。
(3) 集合住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の制限のほか、戸建住宅、兼用住宅、公衆浴場、ホテル等、運動施設、床面積500㎡を超える店舗や事務所等、畜舎（ペットショップ等は除く）を制限します。
(4) 一般住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の制限のほか、公衆浴場を制限します。



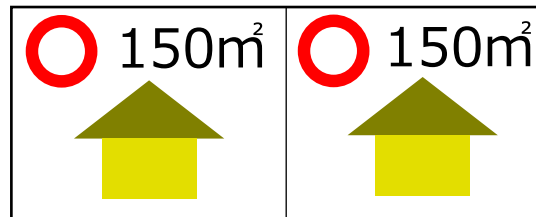
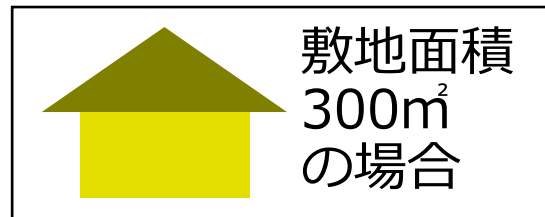
建築物の敷地面積の最低限度

地区区分	制限内容
(1) 商業・業務地区	500m ²
(2) 沿道住宅地区	200m ²
(3) 集合住宅地区	300m ²
(4) 一般住宅地区	150m ²

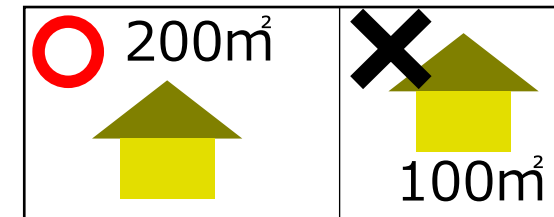
※換地が減歩により適合しなくなった場合等は適用除外します。



敷地面積の最低限度の例（一般住宅地区の場合）



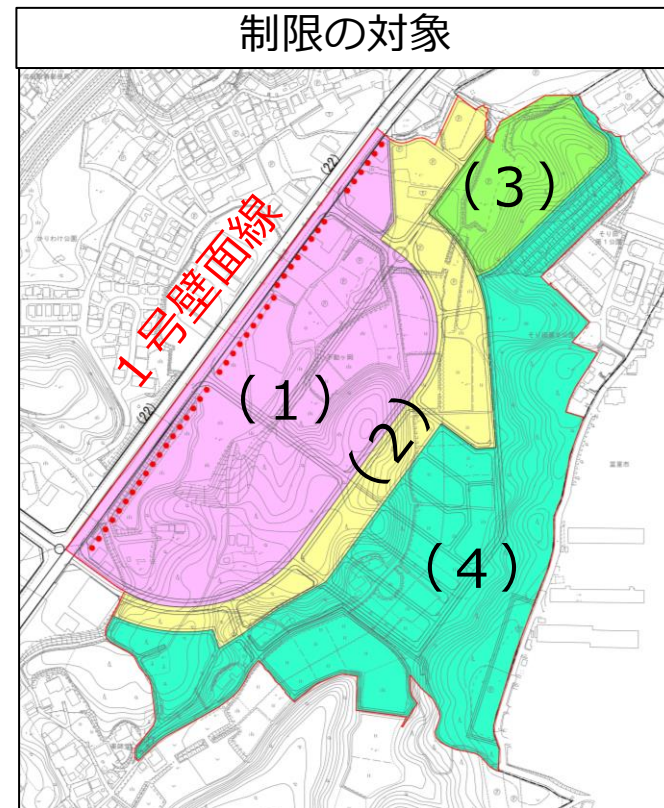
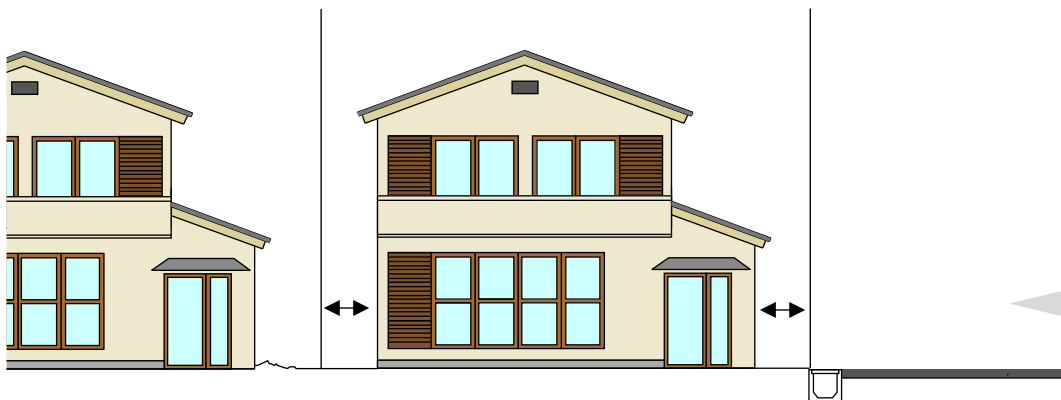
敷地分割し建築可能



150m²未満の
敷地は建築不可

壁面の位置の制限

地区区分	制限内容
(1) 商業・業務地区	① 1号壁面線 の道路境界線までの水平距離は、2.0m以上とする。
(2) 沿道住宅地区	② その他の道路（歩行者専用道路含む。）及び公園・緑地境界線までの水平距離は、1.0m以上とする。
(3) 集合住宅地区	③ 敷地境界線までの水平距離は、1.0m以上とする。
(4) 一般住宅地区	



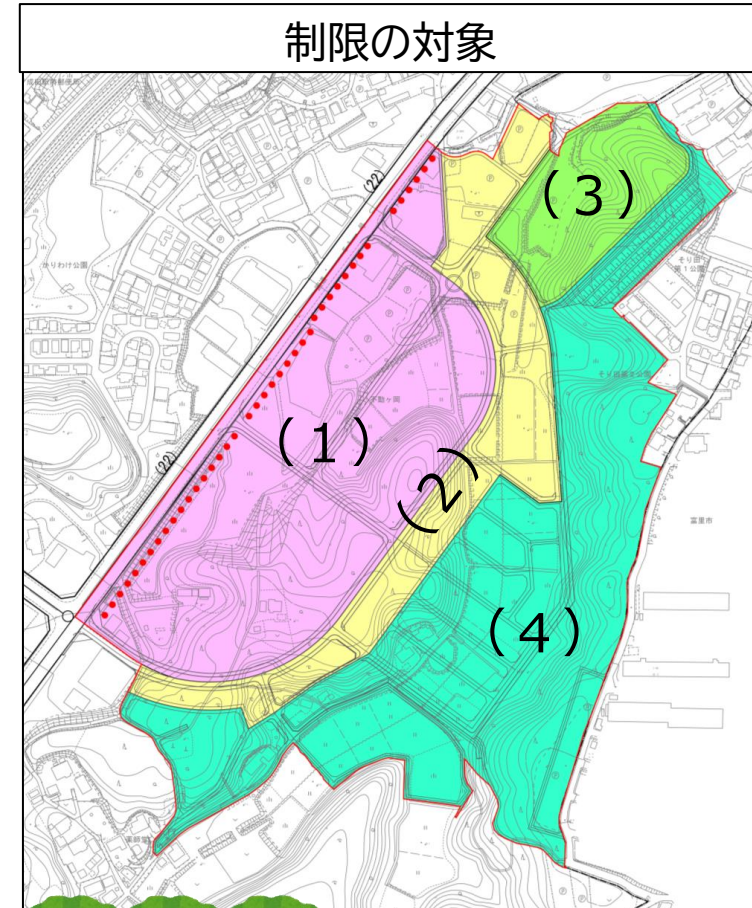
壁面の位置は

- ・道路境界線
- ・公園・緑地境界線
- ・隣地境界線から1m～2m以上後退。

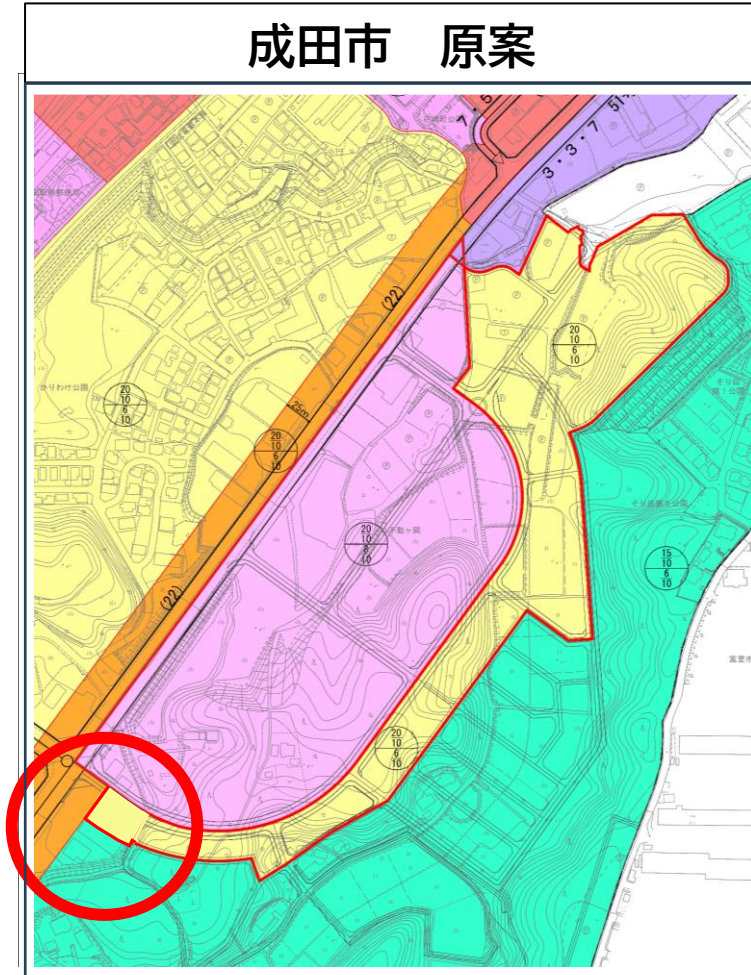
かき又はさくの構造の制限

生垣、透視可能なフェンス又はこれらの併設

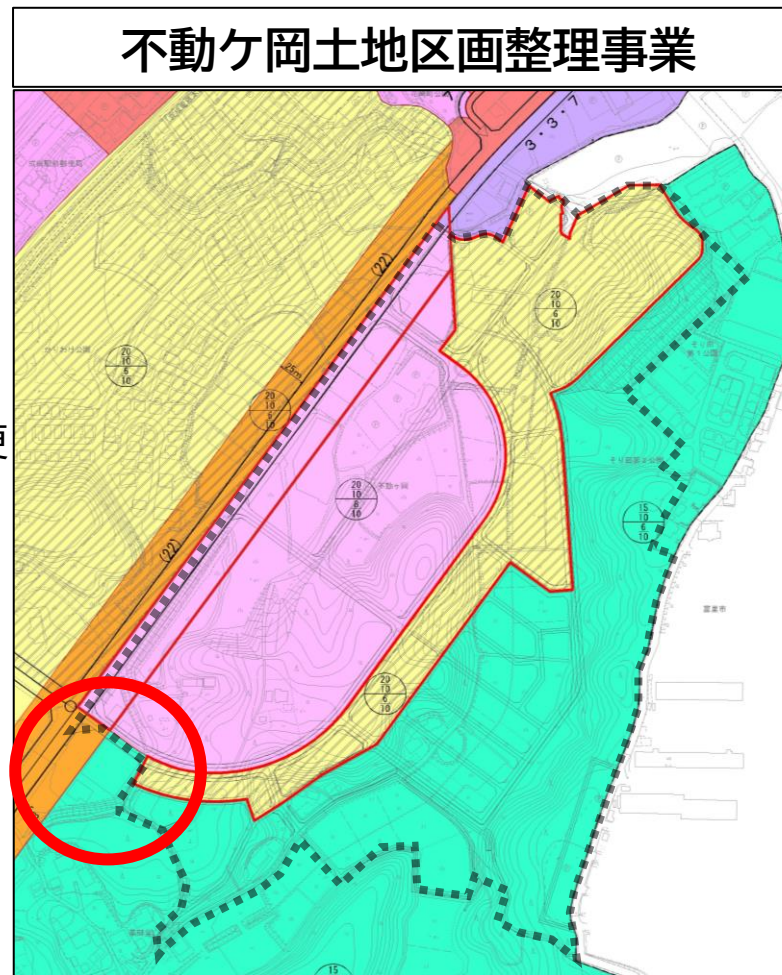
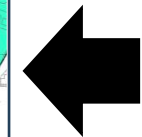
地区区分	制限内容
(1) 商業・業務地区	<ul style="list-style-type: none"> ・道路（歩行者専用道路含む。）に面する部分は、生垣又は透視可能なフェンス、その他これらに類する開放性のあるもので、美観を損ねるおそれのないものとしします。 ・基礎の高さは地盤面から高さが60cm以下としします。 ・ただし、門柱及び危険施設等の管理上やむを得ない場合は、この限りでないこととしします。
(2) 沿道住宅地区	
(3) 集合住宅地区	
(4) 一般住宅地区	



不動ヶ岡土地区画整理事業区域に隣接する区域も同様に、用途地域と高度地区を変更する



追加変更



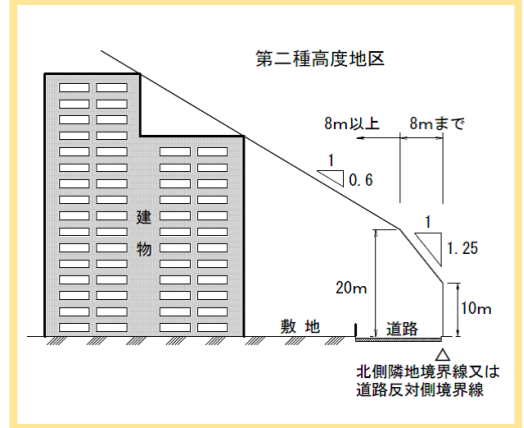
第一種住居地域

建ぺい率60%

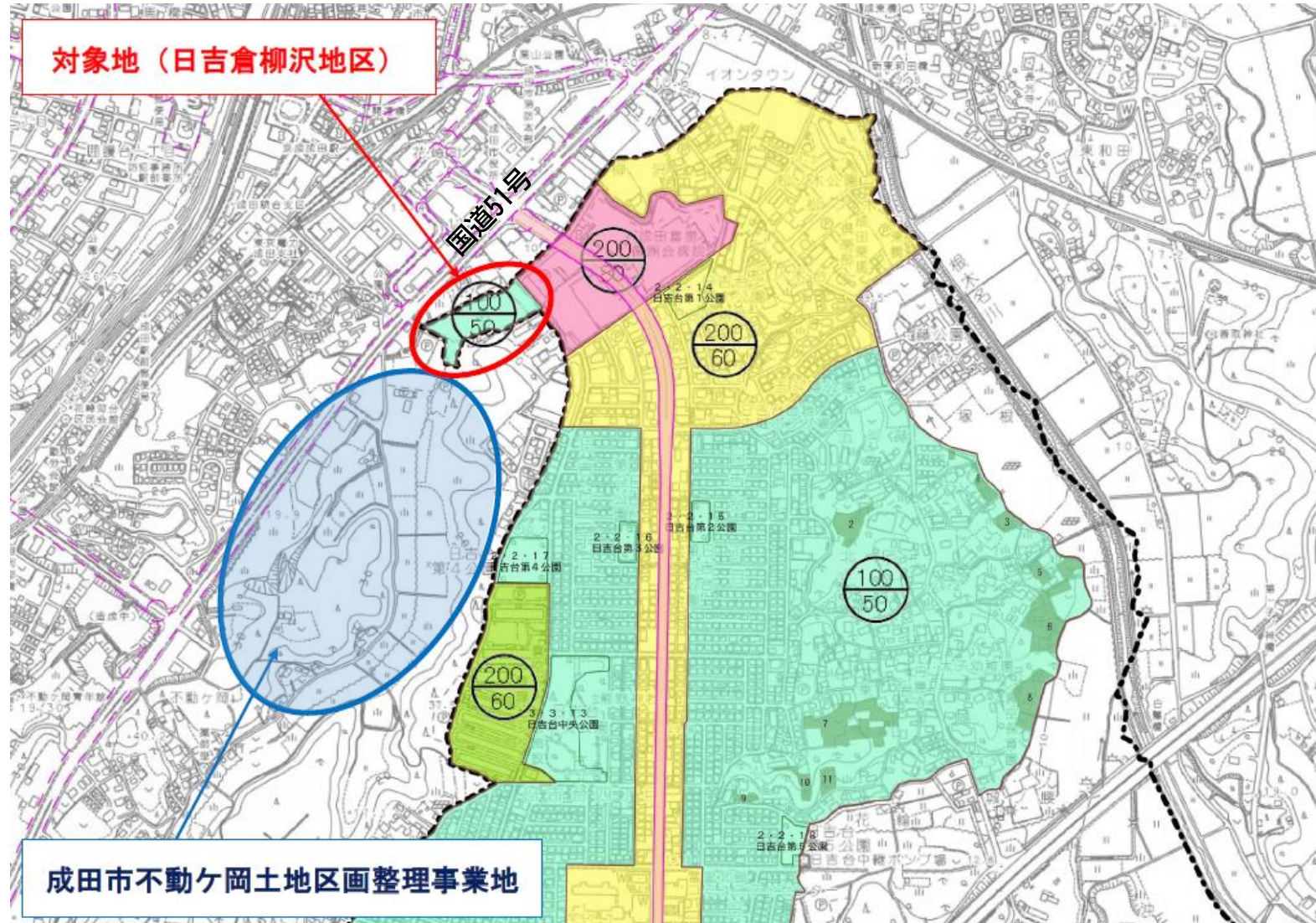
第1種住居

容積率200%

新たに第1種住居地域に指定される部分は、第2種高度地区となります。

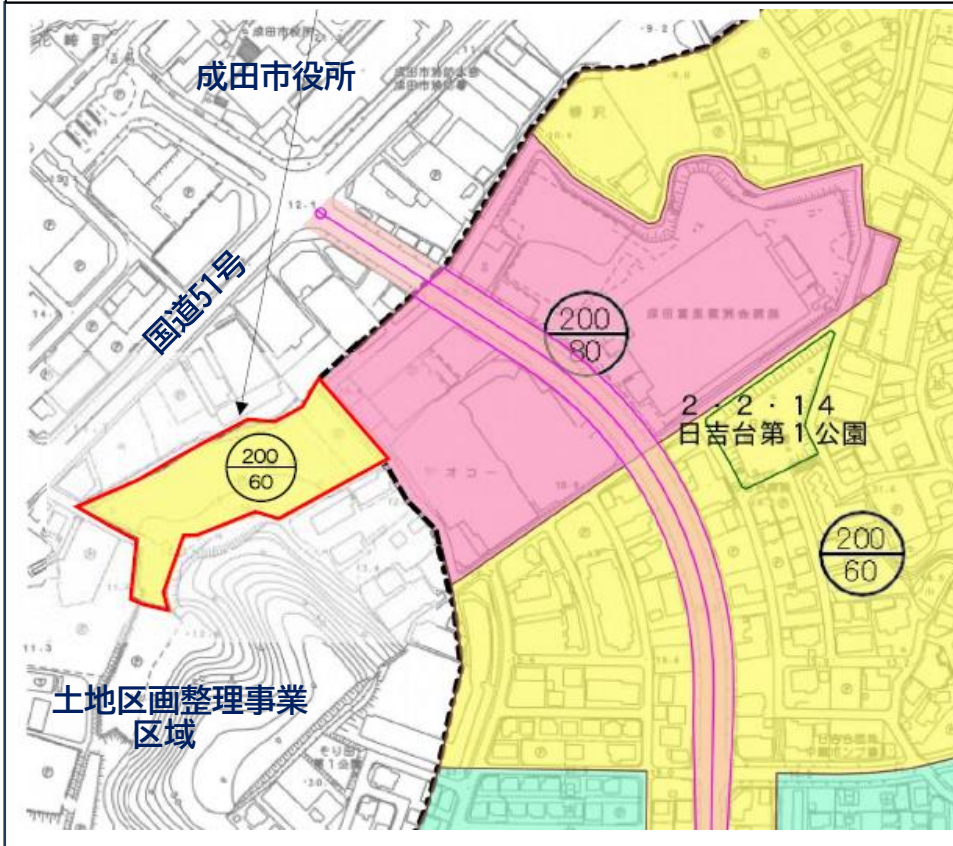


富里市



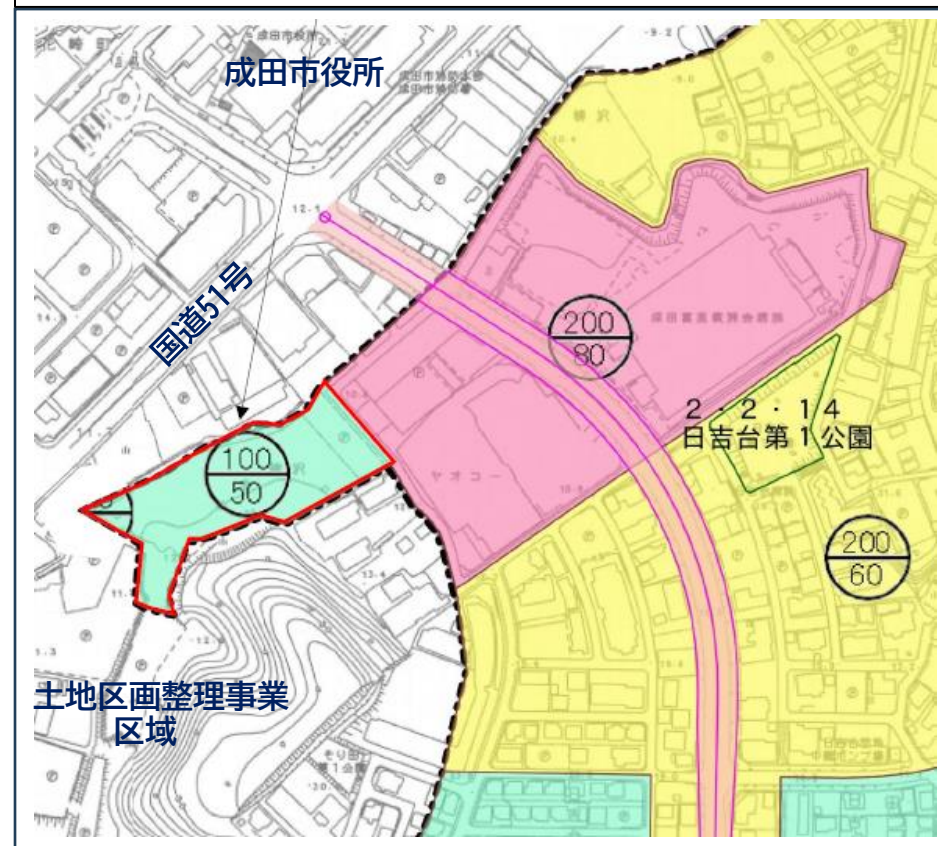
不動ヶ岡土地区画整理事業区域に隣接する富里市の区域も同様に、用途地域を変更する

富里市 原案



変更

現在



第一種住居地域



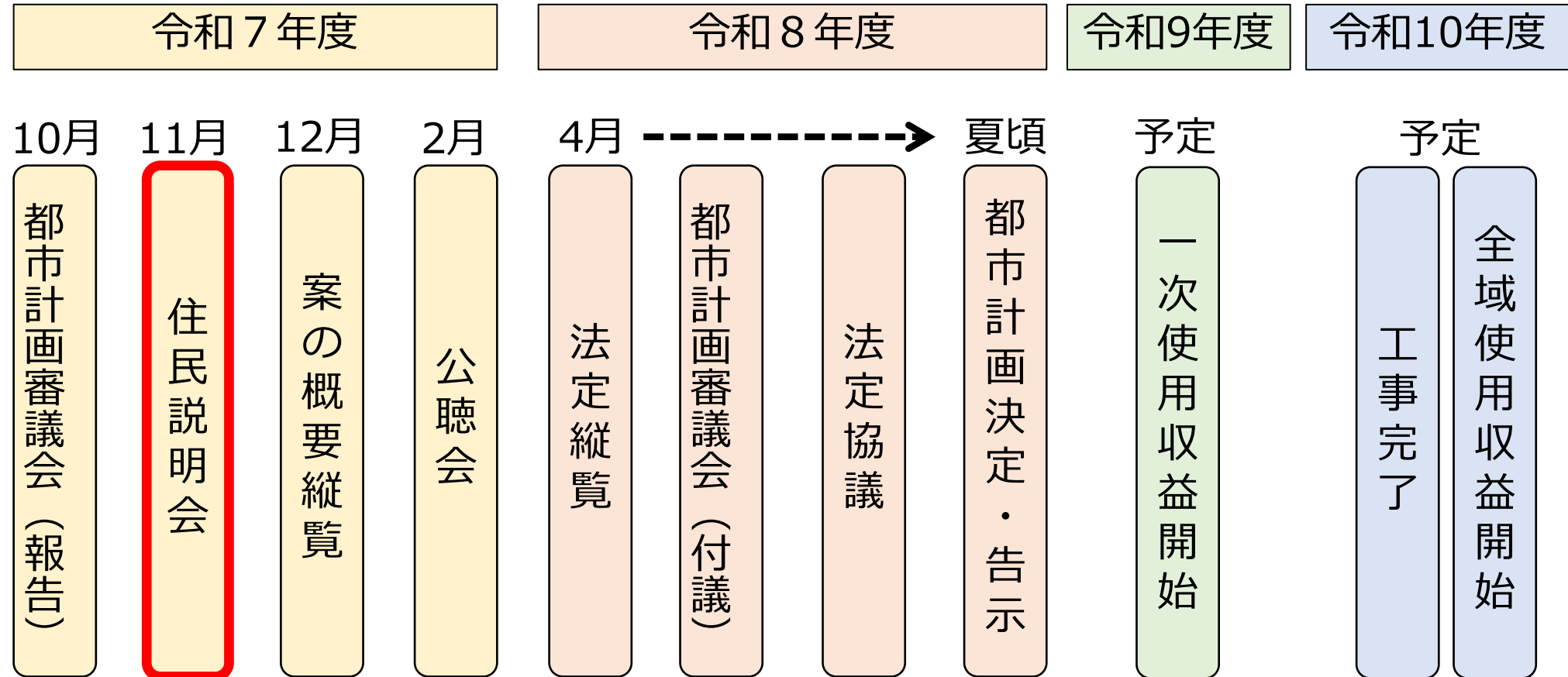
建ぺい率60%

第1種住居

容積率200%



今後の予定



※変更の可能性があります。

ご清聴ありがとうございました。

