

橋賀台二丁目地区地区計画運用基準

1. 目的

この運用基準は、成田市橋賀台二丁目地区地区計画（以下「地区計画」という。）の都市計画決定に伴い、地区整備計画に規定する事項に関する運用の基準を定めることにより、良好な居住環境の形成及び保持を図ることを目的とする。

2. 適用区域

この運用基準は地区計画を定める区域内について適用する。

3. 建築物等の用途の制限

本地区では、住宅地としての良好な居住環境を維持・保全するため、次のとおり建築物等の用途の制限をする。

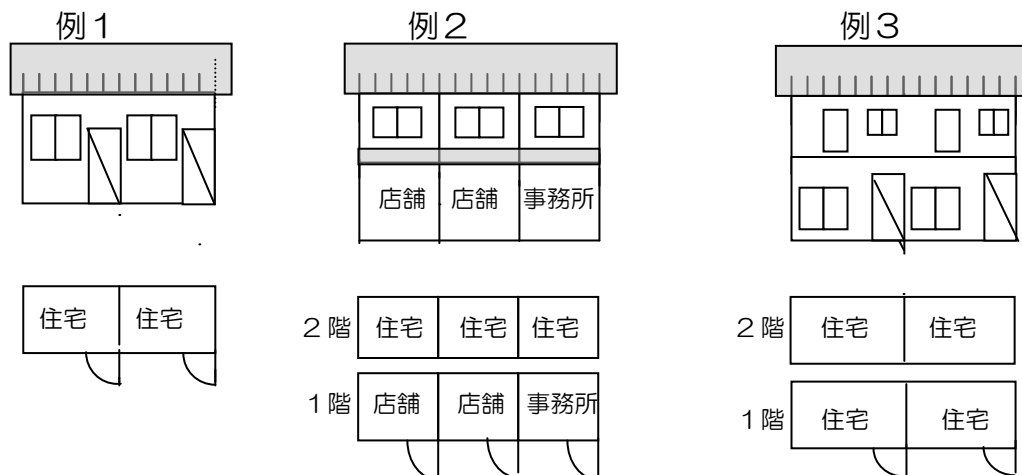
次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りでない。

1. 住宅（長屋を除く。）
2. 住宅で建築基準法施行令第 130 条の 3 の各号に掲げる用途を兼ねるもの
3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
4. 前各号の建築物に附属するもの

- (1) 「市長が公益上必要と認めたもの」とは、交番、公衆電話ボックスその他これらに類する公益上必要な施設をいう。
- (2) 「建築基準法施行令第 130 条の 3 の各号に掲げる用途を兼ねるもの」とは、次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以下のもので、かつ、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供するものをいう。
 - ① 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車
で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
 - ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具点その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）
 - ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）

- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- (3) 用途地域上では建築可能であるが、地区計画を定めたことにより建築できない主な建物は次のとおりとする。
- ① 共同住宅 …… 集合住宅において、廊下や階段などを共用する形で造られる建て方をいう。アパート・マンションなどがこれに含まれる。
 - ② 長屋 …… 2戸以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。
 - ③ 寄宿舍又は下宿
 - ④ 学校、図書館その他これらに類するもの
 - ⑤ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
 - ⑥ 公衆浴場
 - ⑦ 診療所

長屋の例



※ 界壁以外の共有部分がないことが前提となり、玄関や階段を共有とした場合は共同住宅等となります。

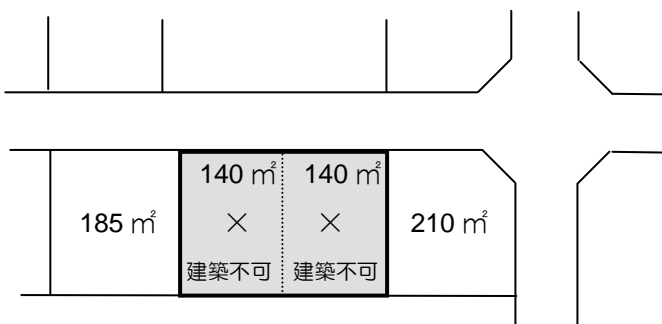
4. 建築物の敷地面積の最低限度

本地区は、現在のゆとりある居住環境を将来とも維持するため、無秩序な敷地の細分化を行わないものとし、建築物の敷地面積の最低限度を150㎡と定める。ただし、次のような場合については、この限りでない。

- ① 地区計画施行(平成5年11月26日決定告示)の際、すでに建築物が建っている敷地又は建築中の敷地で規定の面積に満たない場合。
- ② 地区計画施行の際に規定の面積に満たない土地で、その全部を一つの敷地として使用する場合。
- ③ 地区計画施行後に所有権の移転のあった、上記①又は②に該当するもので、その全部を一つの敷地として使用する場合。

- ④ 市長が公益上やむを得ないと認めるものとして、公衆便所、交番、路線バスの停留所の上家又は公衆電話ボックス等の公益上必要な建築物の敷地で、規定の面積に満たない場合。

例



※ 280 m²の敷地を2等分割した場合は、それぞれの建築物の敷地面積が150 m²未満となるため建築できません。

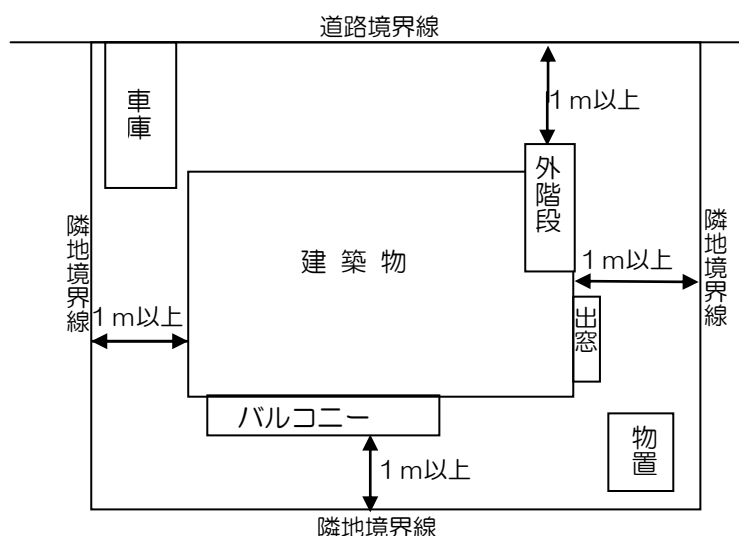
5. 壁面の位置の制限

本地区は、建物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し良好な居住環境の保全を図るため、建物は敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築するものとする。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m 以上とする。ただし、次に掲げるものは除く。

1. 物置で高さ2.5 m 以下、かつ床面積の合計が6.6 m²以下のもの
2. 車庫で高さ3 m 以下のもの
3. 出窓(床面積に算入されないものに限る)

配置例



(注1) 出窓については、建築基準法上の床面積に算入されないものに限ります。

(注2) 車庫・物置については規定の規模以下のものに限ります。

6. 既存の建築物等の取り扱い

都市計画決定時に現存する建築物等については地区計画の適用はしない。但し、都市計画決定後において増築及び改築等の建築行為を行う場合には、施工部分にかかわらず地区計画の適用を受ける。なお、敷地規模においては第4項の規定による。

7. その他

この運用基準の施行に関し、新たに生じた事項については、別に定める。

附 則

この運用基準は、都市計画決定の日から施行する。