

# 京成成田駅東口地区地区計画運用基準

## 1. 目的

この運用基準は、成田市京成成田駅東口地区地区計画（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、適正な都市機能と健全な都市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

本地区は、成田市の中心地区としてふさわしい商業・業務機能の集積、定住化の促進及び文化機能・地域コミュニティ等の形成を図るとともに、土地の高度利用と有効利用を図り、調和のとれた健全な都市環境を形成し保持するため、次のように建築物等の用途の制限をする。

### (1) 商業・業務街区

① 建築物の2階以下の部分を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む。）、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物については、中心地区にふさわしい商業・業務核の形成を図るため、これらの建築を制限する。

ただし、建築物又は事業の管理運営上必要があり建築物の一部に居室を設ける場合、又は事務所や店舗等の一部分と見なされる場合は、制限が及ばないものとする。また、玄関・出入口ホール・階段等の居室の用に供されないもので必要最小限のもの及び自動車車庫等を設置することは妨げないものとする。

② 倉庫業を営む倉庫又は貨物運輸業における配送用施設については、駅前周辺での運送用大型車両等の集中による交通混雑や街のにぎわいを減ずることなどが予想されるため、これらの建築を制限する。なお、店舗等の一部で宅配便等の受付を目的としたものについては、貨物運輸業における配送用施設には該当しないものとする。

③ 自動車教習所については、教習コース用地の設置が合理的で高度な土地利用にふさわしくないため、建築を制限する。

④ 畜舎については、騒音・臭気等の近隣公害の発生が予想されるため、建築を制限する。

⑤ 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）別表第2（と）項第3号に掲げる事業を営む工場については、騒音・臭気等の近隣公

害の発生や街のにぎわいを減らすことなどが予想されるため、建築を制限する。

- ⑥ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第6項各号に規定する営業の用に供する建築物については、健全で良好な都市環境の形成と保持を図るため、建築を制限する。
- ⑦ 学校のうち、幼稚園、小学校、中学校及び高等学校等のように校舎と校庭用地の一体的確保の必要のあるものについては、合理的で高度な土地利用にふさわしくないため、建築を制限する。なお、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校については、校庭用地の一体的確保がなくとも業務ビルでの複合利用等が可能であるため、制限が及ばないものとする。
- ⑧ 病院については、にぎわいのある駅前都市空間での医療環境の確保等の観点から、建築を制限する。  
ただし、診療所については制限が及ばないものとする。
- ⑨ ぱちんこ屋については、健全で良好な都市環境の形成と保持を図るため、建築を制限する。

## (2) 商住併存街区

- ① 建築物の2階以下の部分を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む。）、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物については、商業・業務街区との連続性とにぎわいのある市街地を形成するためこれらの建築を制限する。  
ただし、建築物又は事業の管理運営上必要があり建築物の一部に居室を設ける場合、又は事務所や店舗等の一部分と見なされる場合は、制限が及ばないものとする。また、玄関・出入口ホール・階段等の居室の用に供されないもので、必要最小限のもの及び自動車車庫等を設置することは妨げないものとする。
- ② 倉庫業を営む倉庫又は貨物運輸業における配送用施設、③自動車教習所、④畜舎、⑤基準法別表第2（と）項第3号に掲げる事業を営む工場、⑥風営法第2条第6項第2号、第4号、第5号又は第6号に規定する営業の用に供する建築物、⑦学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、⑧病院並びに⑨ぱちんこ屋については、商業・業務街区と同様の理由から、これらの建築を制限する。

## 4. 建築物の敷地面積の最低限度

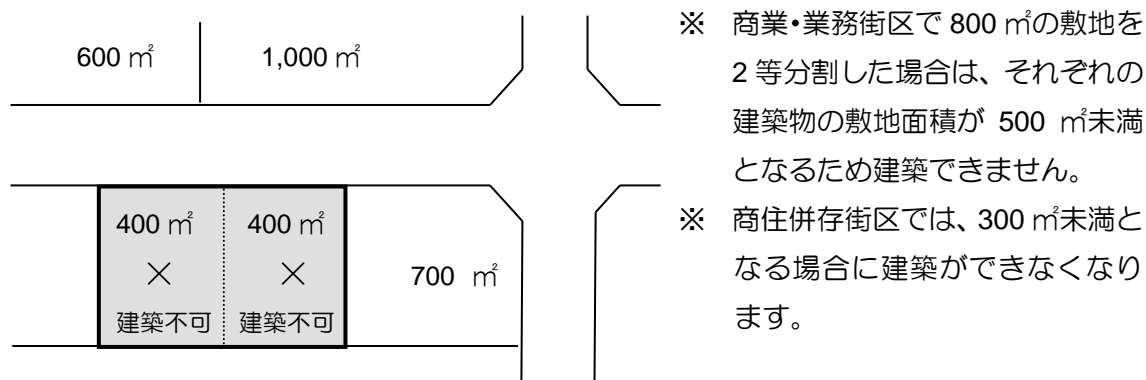
本地区においては、本市の中心地区にふさわしい機能的な都市環境の形成と合理的な土地利用の促進という地区計画に定める土地利用の方針を実現するため、効率的な土地利用、配置される道路機能等の特性を踏まえ、各地区ごとの建築物の敷地面積の最低限度を定める。この最低敷地規模は、商業・業務街区において

は500㎡とし、商住併存街区においては300㎡とする。

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2年7月20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（商業・業務街区）



## 5. 壁面の位置の制限

本地区は、ゆとりとうるおいのある良好な都市空間の形成を図るため、壁面の位置の制限により、公共空地である道路（歩道）と一体的利用が可能な、快適で安全な公開空地としての歩行者空間を確保するものとする。このため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は道路起点広場境界線までの後退距離を定める。この後退距離については1号壁面線において3m以上、2号壁面線において2m以上とする。

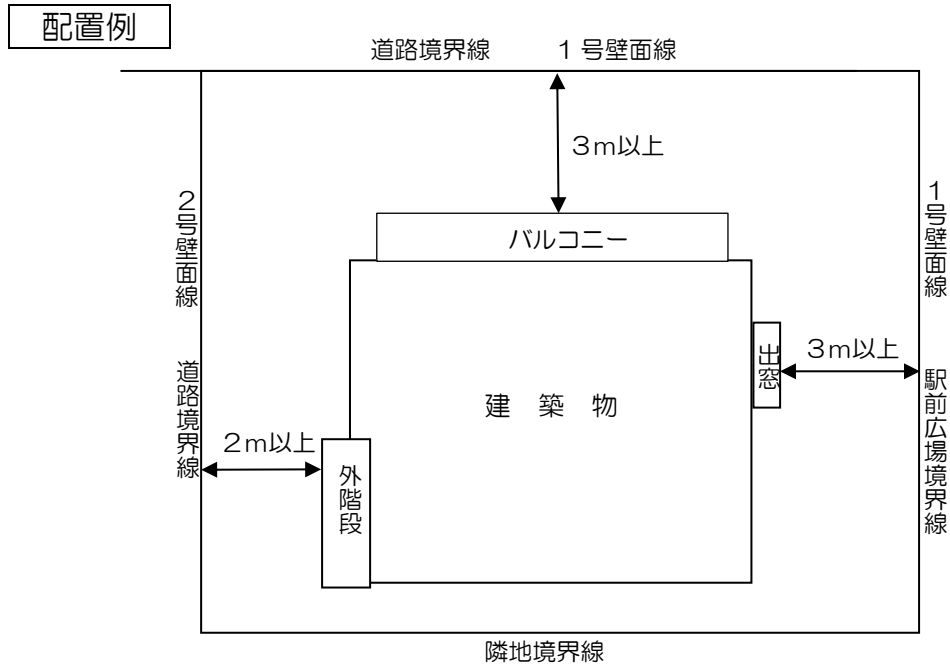
なお、この後退部分は歩道と一体的な整備をするものとし、物置等の付属施設、駐車場、工作物についても制限をする。

ただし、次のような場合については、この限りでない。

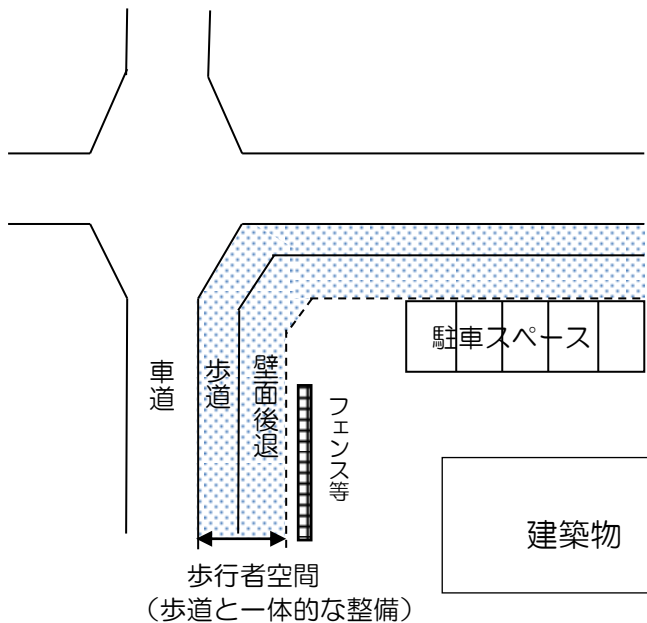
- ① 地盤面下に建築される建築物
- ② 道路等の上空に設けられる渡り廊下等の建築物で、人や車などの通行又は荷物等の運搬の用に供するもの
- ③ 地盤面下の建築物から接続される排気口や建築物の外壁に設けられる照明

器具などの建築物の管理上必要最小限の付帯施設の部分

- 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で、やむを得ず規定の壁面位置まで後退できないもの



壁面後退部分については、快適で安全な歩行者空間として位置付けられています。そのため、物置等の付属施設及び工作物、駐車場についても制限されます。



※ 壁面後退部分の管理形態等を明確にするため、市と協定を締結していただき、公益空間として位置付けます。(協定の締結により、壁面後退部分の都市計画税及び固定資産税が非課税になります。)

## 6. 建築物等の形態又は意匠の制限

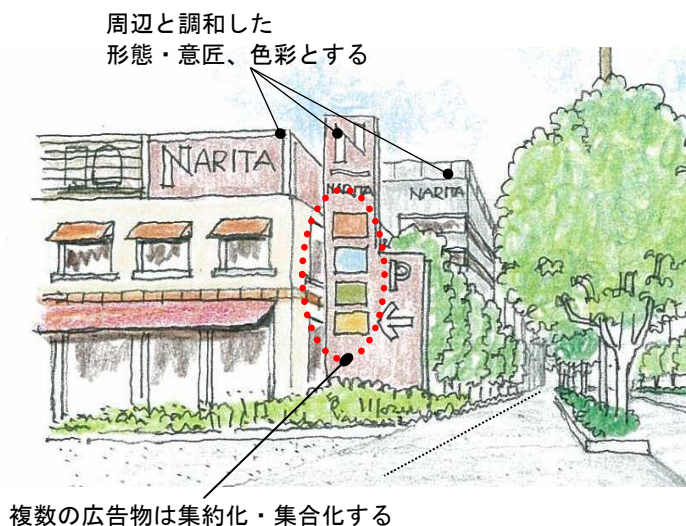
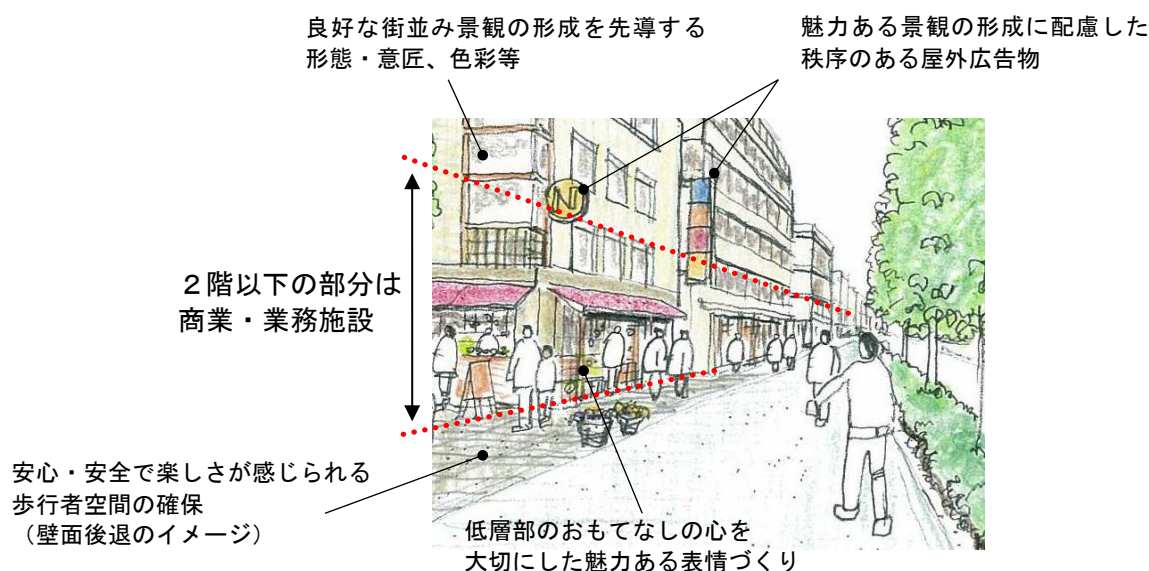
本地区は、街並みの統一感や風格等を形成し保持するため、建築物の外観部分の形態、色彩の制限及び屋外広告物の意匠の制限を定める。

建築物の低層部分に駐車場を設置する場合は、道路・公園等からの景観に配慮し、ルーバーを設置する等、周囲との街並みに配慮したものとす。また、屋根・外壁又はこれに代わる柱の色彩については、周囲の景観と調和し、楽しさや活気を感じられるようにする。

駅前広場に面する建築物の低層部分は、商業・サービス施設を配置しにぎわいを創出するような意匠とする。

屋外広告物その他これらに類するものは、周囲の景観との調和を乱すおそれのあるデザイン及び色調は避けるものとし、周辺との景観の連続性に配慮した規模とする。

### 形態又は意匠のイメージ



## 7. かき又はさくの構造の制限

本地区は、快適で安全な歩行者空間の連続性の確保のため、壁面の位置の制限と併せてかき又はさくの構造の制限を定める。かき又はさく（門柱及び門扉を含む。）を、壁面線の指定のある道路又は駅前広場境界線に面する部分に設置するときは、これらの壁面線より内側の部分に設置するものとする。ただし、受変電設備等への立入りを予防するなど建築物等の保安・管理上やむを得ないものについては、この限りでない。

## 8. 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。

### 附 則

この運用基準は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）による法改正に伴う都市計画変更の日から施行する。

### 附 則

この運用基準は、風営法の一部改正に伴う都市計画変更の日から施行する。

### 附 則

この運用基準は、平成26年2月28日都市計画変更の日から施行する。