

成田都市計画地区計画の変更（成田市決定）

都市計画公津東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	公津東地区地区計画
位 置	成田市公津の杜 4丁目の全部の区域並びに公津の杜 1丁目、公津の杜 2丁目、公津の杜 3丁目、公津の杜 5丁目、公津の杜 6丁目、飯田町字南向野及び字西向野並びに飯仲字六ッ塚及び字金堀の各一部の区域
面 積	約 1 1 7 . 7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は成田市の西部、京成成田駅の南西約 2.5kmに位置し、成田市公津東土地区画整理組合施行による特定土地区画整理事業により新しい市街地の整備がなされた。本地区の中央部には京成電鉄本線公津の杜駅が開設され、その周辺地区には成田市の新しい拠点地区として高次の都市機能の立地と土地の高度利用が見込まれるほか、これを取りまいて戸建て住宅を中心とする低層住宅地が形成される。このため、需要動向と周辺環境との調和を勘案し、地区計画を策定することによって適切かつ合理的な土地利用を図り、新たな拠点地区にふさわしい都市空間と建築物等の整備を行うとともに、良好な住宅市街地を形成するため宅地の細分化とミニ開発の防止及び建築物の計画的な誘導を図る。</p>
	<p>（土地利用の方針）</p> <p>成田市の新たな拠点地区の形成を図るため、京成電鉄本線公津の杜駅前に「中心商業業務地区（A B）」及び「集合住宅地区 A」を配置する。これらを核としてその周辺に「集合住宅地区 B」及び「駅前複合利用地区」を配置し、駅前市街地を形成する。また、良好な住宅市街地を形成するため、幹線道路である都市計画道路 3.3.5号及び都市計画道路 3.4.24号と鉄道の沿道には「沿道型地区 A」を配置するとともに補助幹線道路である都市計画道路 3.4.25号沿道には「沿道型地区 B」を配置する。これらの背後の住宅地は「一般住宅地区」として位置付ける。</p> <p>中心商業業務地区は、成田市の新しい拠点地区として、高次の商業施設、文化・アミューズメント施設、スポーツ・リフレッシュ施設の集積を図ると共に、業務施設、宿泊施設、サービス施設、集合住宅などを集積し、風格とにぎわいのある駅前市街地を形成する。</p> <p>敷地の有効な土地利用を促進するため地区を A Bの2地区に区分し、中心商業業務地区 Aは、拠点機能を支える中心的な商業業務施設などの集積を図る。中心商業業務地区 Bは、商業業務施設のほか、駅前にふさわしい質の高い都市型集合住宅の導入を図るとともに、幹線道路からの利便性を活かした沿道型施設の導入を図ることで高度な土地利用の促進を図る。</p> <p>集合住宅地区 Aは、多様な住宅の供給を図るとともに、駅前という立地条件を生かした地域の顔にふさわしい住宅地を形成するため、中高層住宅などの導入を図る。これに隣接する集合住宅地区 Bは、多様な住宅の供給を図るとともに、魅力にあふれる住宅地を形成するため、中高層住宅などの導入を図る。</p> <p>駅前複合利用地区は、敷地の合理的な利用を促進し駅前型の商業業務施設のほか集合住宅を導入し、駅前市街地の一部を形成する。</p> <p>沿道型地区 A及び沿道型地区 Bについては、近隣住民の利便性を高める生活関連施設や沿道型施設の導入を図る。</p> <p>一般住宅地区は、戸建て住宅を主とした落ち着いたある住宅市街地の形成を図る。</p> <p>（地区施設の整備方針）</p> <p>主要な歩行者動線となる地区内の幹線道路及び補助幹線道路、分散道路、鉄道沿いのコミュニティ道路、歩行者専用道路、ならびに区画道路等については、舗装、ストリートファニチャーなど都市景観に配慮した整備を図る。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>駅前市街地においては、各街区の建築物を結び回遊性を高めるとともに、駅前広場及び駅舎と公津東地区の各部を結び鉄道及び駅周辺の諸施設を利用する人々の利便性を高めるため、歩道、歩行者専用道路などの公的スペースと空地、敷地内通路などを有機的に結びつくとともに、無電柱化を推進し、安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成する。</p> <p>公津の杜駅を囲む中心商業業務地区（A B）及び集合住宅地区 Aにおいては、駅前の景観に奥行きと広がりを持たせるため、壁面の後退を図る。なお、中心商業業務地区 Aにあっては、当該地の位置特性から、壁面の後退等により駅前広場に面しての歩行者空間の確保に特に努める。また、その他の街区についても公津の杜駅に面して歩行者用の広場を設置して駅前空間に広がりを与える。</p> <p>中心商業業務地区 Bについては、北側の住宅に配慮し、建築物の最高高さを 45mとする。</p> <p>駅前複合利用地区については、緑豊かな道路空間と調和した建築物等により駅前にふさわしい都市景観の形成を図る。</p> <p>集合住宅地区 Bについては、面的な整備を促進することによって、緑豊かなオープンスペースを備えた魅力ある住宅地の整備を図る。</p> <p>沿道型地区 A及び沿道型地区 Bについては、建築物等は緑豊かな街並みの形成に配慮したものとする。一般住宅地区については、高品位の戸建て住宅の導入を積極的に促進するとともに、緑豊かな街並みの形成に配慮し、より水準の高い住環境の形成を図る。</p>

地区の区分	地区の名称	中心商業業務地区A	中心商業業務地区B	集合住宅地区A	集合住宅地区B	駅前複合利用地区	沿道型地区A	沿道型地区B	一般住宅地区
	地区の面積	約 4.7h a	約 3.5h a	約 4.5h a	約 6.5h a	約 2.3h a	約 25.2h a	約 6.9h a	約 64.1h a
地区建築物整備に關する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 住宅 兼用住宅 共同住宅、寄宿舍又は下宿 倉庫業を営む倉庫 貨物運輸業における配送用施設 自動車教習所 畜舎 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 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)第2条第6項各号に規定する営業の用に供する建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 住宅 兼用住宅 都市計画道路 3.4.24号線の境界線から25m以内及び駅前広場に面する建築物の1階部分を住居の用に供するもの (但し、これらの用途の出入口ホール又は階段等で必要最小限の部分を除く。) 倉庫業を営む倉庫 貨物運輸業における配送用施設 自動車教習所 畜舎 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 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)第2条第6項各号に規定する営業の用に供する建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 住宅(長屋を除く。) 大学、高等専門学校又は専修学校 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)第2条第6項第2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		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 住宅(長屋を除く。) 自動車教習所 畜舎 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)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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 自動車教習所 畜舎 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)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 バッティング練習場	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)第2条第6項第2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は、建築してはならない。	—
	建築物の敷地面積の最低限度	3000㎡	1000㎡	1000㎡	330㎡	165㎡			
	壁面の位置の制限	〔道路又は駅前広場境界線までの距離〕 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路又は駅前広場境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、地盤面下の建築物、上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用に供する建築物、建築物の管理上必要最小限の付帯施設又は市長が公益上必要と認められた建築物でやむを得ないと認められたものについては、この限りでない。 1号壁面線においては、10m以上とする。 2号壁面線においては、5m以上とする。 3号壁面線においては、3m以上とする。 〔隣地境界線までの距離〕 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、出窓又は市長が公益上必要と認められた建築物でやむを得ないと認められたものについては、この限りでない。		〔道路境界線までの距離〕 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、出窓又は市長が公益上必要と認められた建築物でやむを得ないと認められたものについては、この限りでない。 3号壁面線においては、3m以上とする。 4号壁面線においては、2m以上とする。 5号壁面線においては、1m以上とする。 〔隣地境界線までの距離〕 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、出窓又は市長が公益上必要と認められた建築物でやむを得ないと認められたものについては、この限りでない。		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、1m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下のもの 車庫で高さ3m以下(壁面のないもの)のもの 出窓 軒とこれを支える柱 市長が公益上必要と認められた建築物でやむを得ないと認められたもの			
	建築物等の高さの最高限度			地盤面から4.5m					
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁などの色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。 また、屋外広告物その他これに類するものは、自己の用に供するもので、かつ、景観との調和及び安全に配慮したものとする。								

		かき又はさくの構造の制限	<p>道路又は駅前広場境界線に面してかき又はさく（門柱及び門扉を含む。）を設置するときは、壁面の位置の制限に規定する壁面線まで後退した位置とし、かつ、景観との調和及び安全に配慮したものとする。</p> <p>ただし、市長が建築物等の保安・管理上やむを得ないと認めたものについては、この限りではない。</p>	<p>道路境界線に面してかき又はさくを設置するときは、次の各号のいずれかに該当するもの又はこれらの併設とし、それ以外のかき又はさくは道路境界線から幅 0.5m以上後退した位置に設け、後退した空地は緑化に努めるものとする。</p> <p>ただし、門柱、門袖（左右の長さの合計 4.0m以下）門扉等及び市長が建築物等の保安・管理上やむを得ないと認めたものについては、この限りではない。</p> <p>生垣 透視可能なフェンス 地盤面からの高さが 1.2m以下の塀</p>

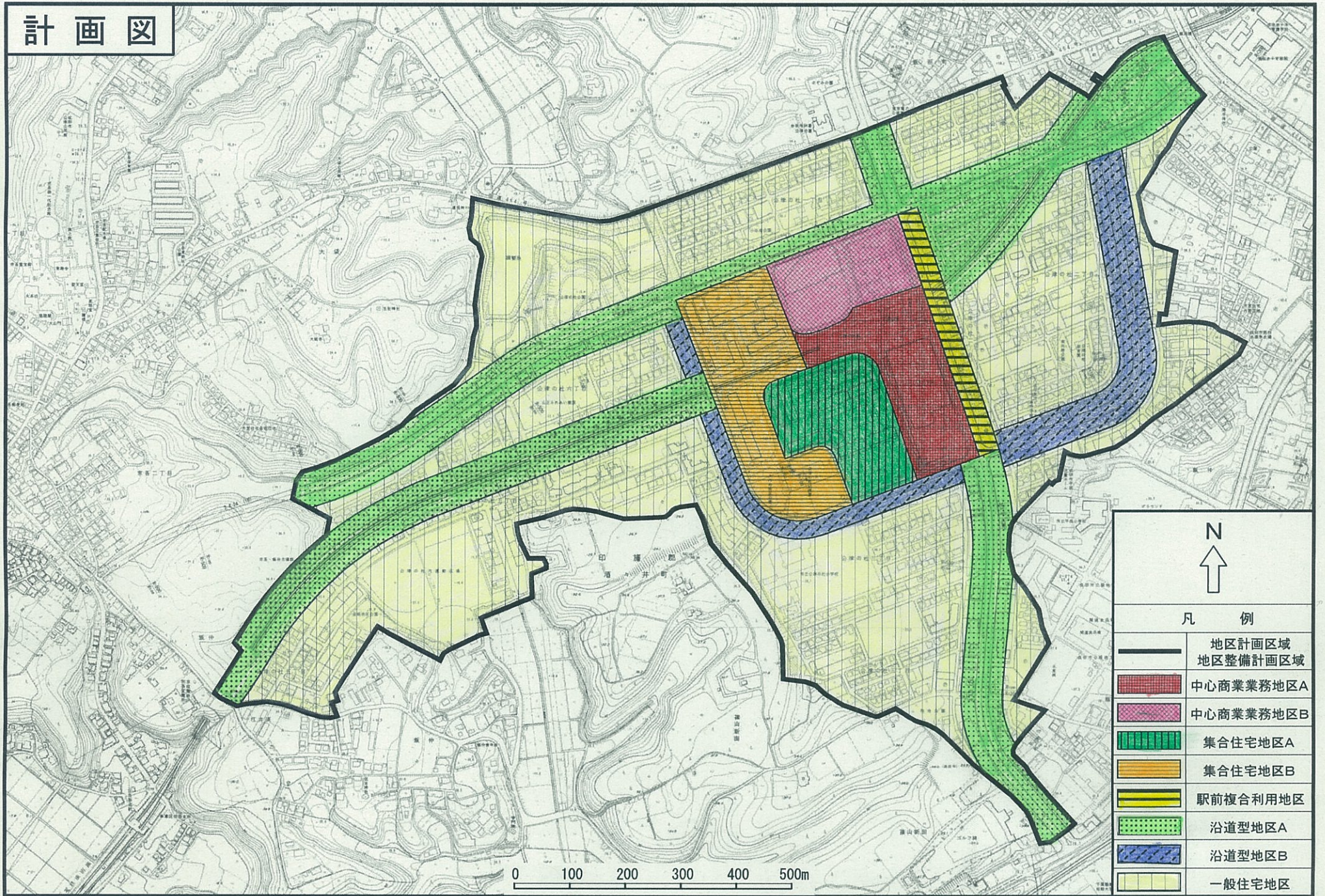
「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限」は計画図表示のとおり。」





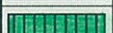


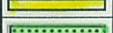


変更の理由：

中心商業業務地区のうち、未利用、低利用が続いている駅舎及び軌道敷き北側の街区を区分し、商業業務施設に加えて需要の見込める都市型の中高層住宅を誘導することとし、魅力とにぎわいのある駅前市街地の形成促進を図る。

また、「かき又はさくの構造の制限」について、実状を勘案した制限とすることで、街並みの統一感と質の高い住環境の形成を図るため、地区計画を変更する。

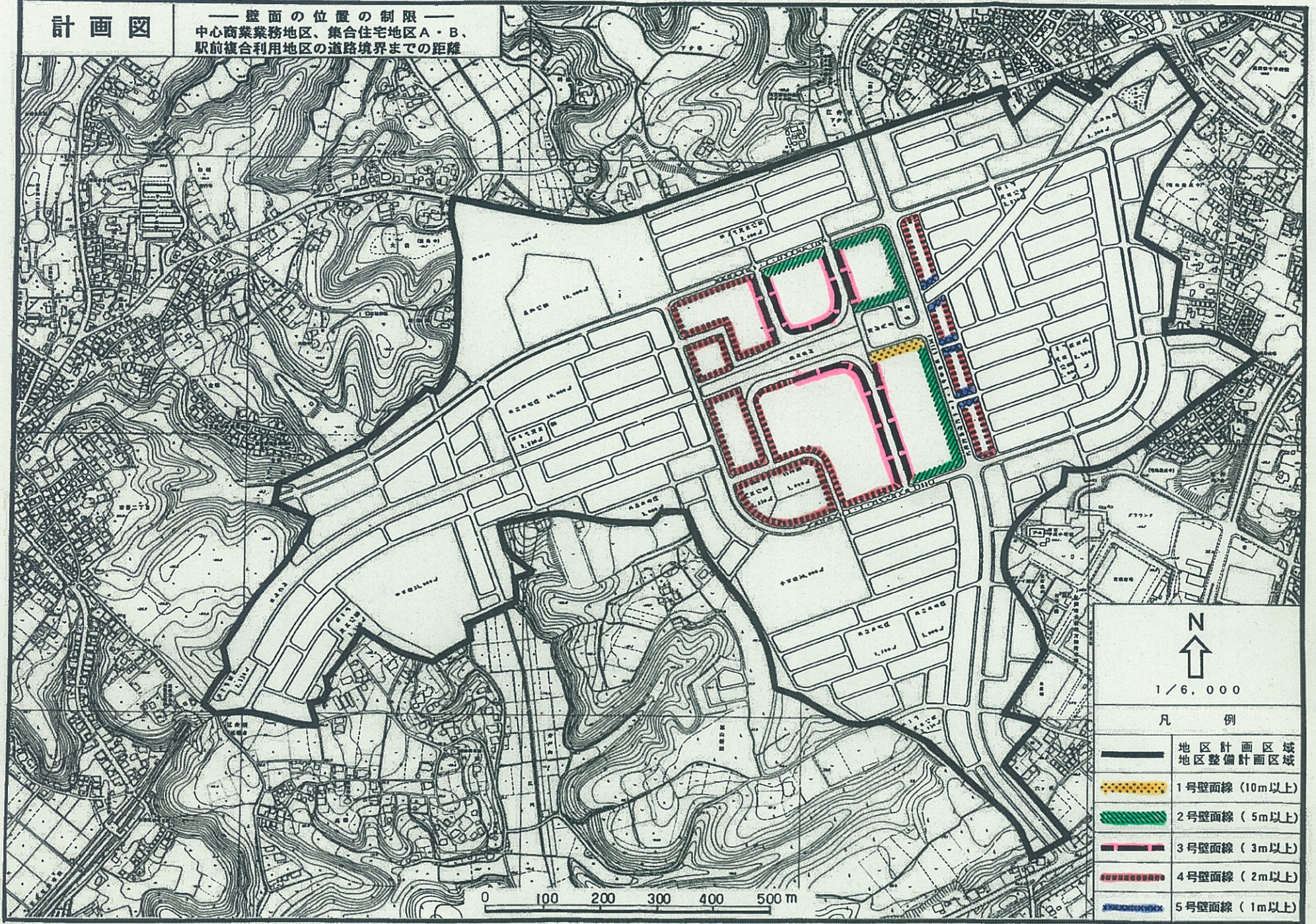
計 画 図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	中心商業業務地区A
	中心商業業務地区B
	集合住宅地区A
	集合住宅地区B
	駅前複合利用地区
	沿道型地区A
	沿道型地区B
	一般住宅地区

計画図

— 壁面の位置の制限 —
 中心商業業務地区、集合住宅地区A・B、
 駅前複合利用地区の道路境界までの距離



1 / 6, 000

凡 例

- 地区計画区域
地区整備計画区域
- 1号壁面線 (10m以上)
- 2号壁面線 (5m以上)
- 3号壁面線 (3m以上)
- 4号壁面線 (2m以上)
- 5号壁面線 (1m以上)