

成田湯川駅南口地区地区計画運用基準

1. 目的

この運用基準は、成田市成田湯川駅南口地区地区計画(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、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

本地区は、成田スカイアクセス線の成田湯川駅の周辺地区として、市街地北部及び成田ニュータウンの新しい玄関口として期待される地区であることから、駅周辺にふさわしい土地利用の立地誘導を図り、また、景観にすぐれたまちづくりを目指している。そこで、地区の土地利用の方針を踏まえ、次のように建築物の用途の制限を行う。

(1) 駅前複合利用地区

- ① 自動車教習所については、教習用コースの設置が合理的な土地利用にふさわしくないため、建築を制限する。
- ② 畜舎については、騒音・臭気等の近隣公害の発生が予測されるため、建築を制限する。
- ③ 工場については、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。ただし、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの(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。)を除く。
- ④ 集会場(業として葬儀を行うものに限る)については、にぎわいのある地区環境の創出にふさわしくないため、建築を制限する。

(2) 沿道型地区

- ① 自動車教習所、②畜舎、③工場、⑥集会場(業として葬儀を行うものに限る)については、駅前複合利用地区と同様の理由によりこれらの建築を制限する。
- ④ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、スキー場については、合理的な土地利用にふさわしくないことや、自動車交通の流入等による騒音や安全面での近隣公害の発生が予想されるため、建築を制限する。
- ⑤ ホテル・旅館については、良好な居住環境の形成と保持のため、建築を制限する。

建築物の用途	地区区分	駅前複合利用地区	沿道型地区
		第一種住居地域	第一種住居地域
1.住宅		○	○
2.共同住宅		○	○
3.寄宿舍、下宿		○	○
4.兼用住宅、併用住宅		○	○
5.店舗		▲	▲
6.事務所		▲	▲
7.ホテル、旅館		▲	××
8.ボーリング場、スケート場、水泳場等		▲	××
9.カラオケボックス等		×	×
10.マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場		×	×
11.勝馬投票券発売所、場外車券売場等		×	×
12.劇場、映画館、演芸場、観覧場等		×	×
13.キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等		×	×
14.幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○
15.大学、高等専門学校、専修学校等		○	○
16.図書館等		○	○
17.巡査派出所等の公共公益施設		○	○
18.神社、寺院、教会等		○	○
19.病院		○	○
20.公衆浴場		▲	▲
21.診療所		○	○
22.保育所		○	○
23.老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○
24.老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○
25.自動車教習所		××	××
26.自動車車庫		▲	▲
27.倉庫業倉庫		×	×
28.畜舎		××	××
29.危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		▲▲	▲▲
30.危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×
31.危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×
32.危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×
33.自動車修理工場		▲	▲
34.危険物の処理・貯蔵施設		▲	▲
35.業として葬儀を行う集会場		××	××

○：建築できるもの
×：建築基準法で建築できないもの
××：地区計画で建築できないもの
▲：建築基準法で一定の制限があるもの
▲▲：地区計画で一定の制限があるもの

4. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化で建築物が密集することにより、駅周辺としての適正な都市機能及び良好な居住環境（日照、通風、プライバシー等）の形成を妨げることがないよう、地区の特性を踏まえ、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

ただし、次のような場合についてはこの限りではない。

- ①地区計画施行（平成19年2月23日決定告示）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。
- ②地区計画施行後に所有権の移転のあった、上記①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。
- ③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、路線バス停留所の上屋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。

（1）駅前複合利用地区

駅周辺地区としてふさわしい機能的な都市環境の形成と効率的な土地利用、道路機能との調和を考慮し、最低敷地規模を300㎡とする。

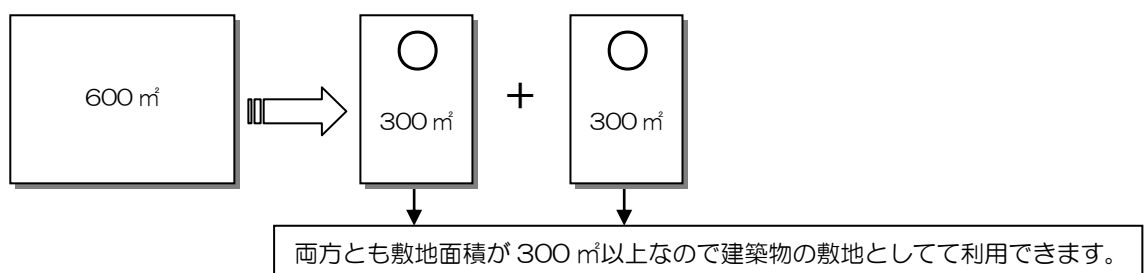
（2）沿道型地区

無秩序な宅地の細分化を未然に防止することにより、居住環境の悪化や近隣トラブル等の発生を避けるために、最低敷地規模を150㎡とする。

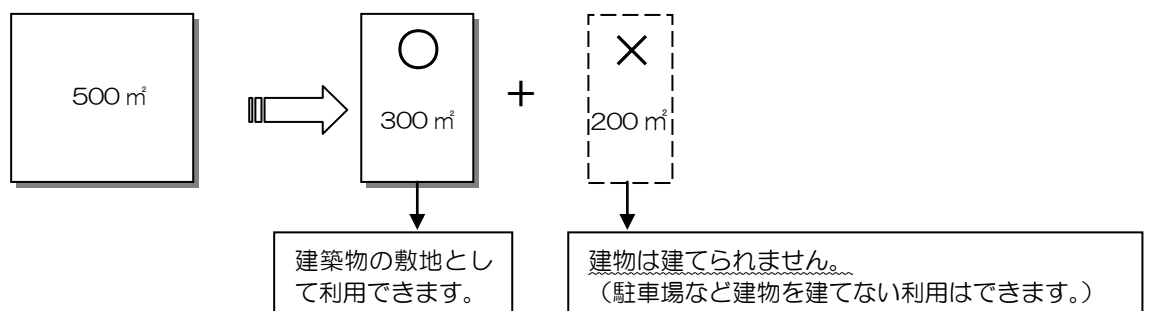
《敷地面積の最低限度》

「駅前複合利用地区」では、建築物の敷地面積の最低限度を300㎡と定めますが、その場合を例にすると次のようになります。（沿道型地区においても、面積限度において同様）

例1) 600㎡の土地を半分に分割する場合



例2) 500㎡の土地を300㎡と200㎡に分割する場合



5. 壁面の位置の制限

安全でゆとりある都市空間の形成を図るとともに、魅力ある都市景観を形成するため、地区の建築物の整備方針等の特性を踏まえ、次のように建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路、駅前広場の境界線までの後退距離を定める。

ただし、次のような場合についてはこの限りではない。

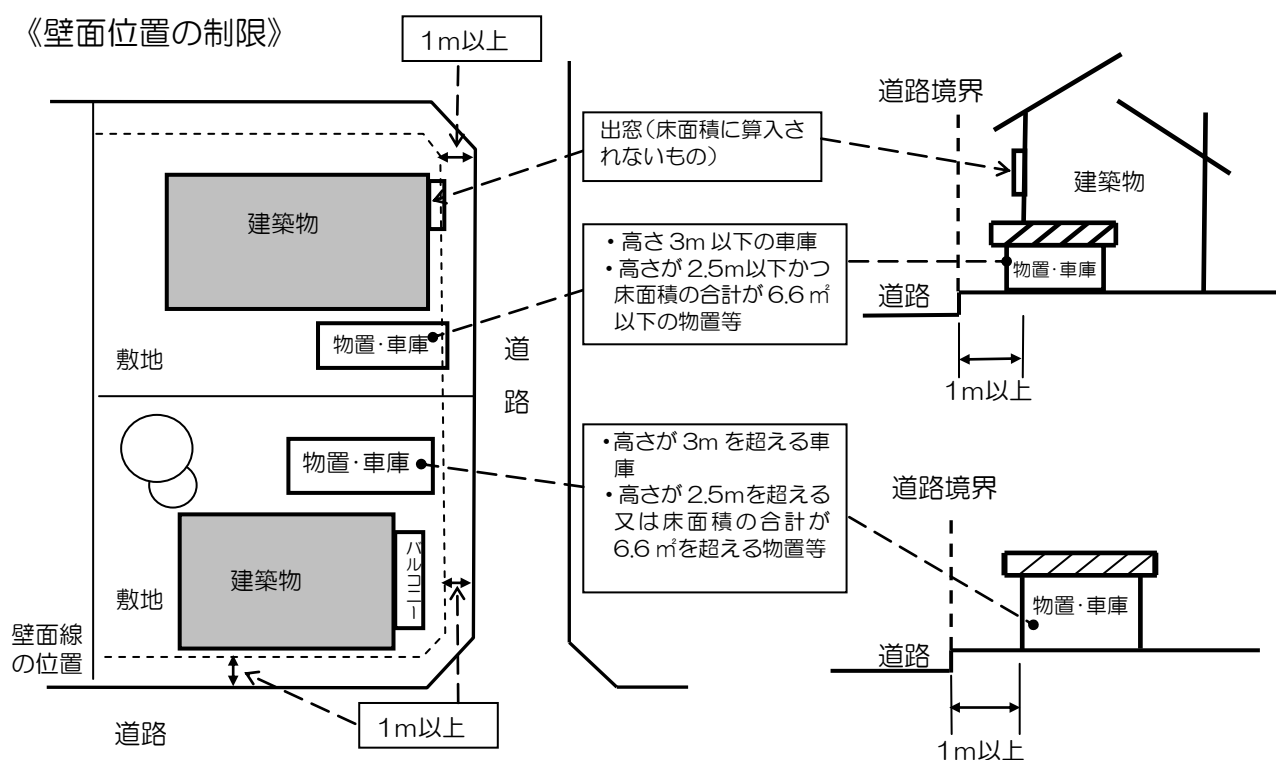
- ① 物置で、高さ 2.5m 以下、かつ、床面積の合計が 6.6 m² 以下であるもの
- ② 車庫で、高さ 3.0m 以下であるもの
- ③ 出窓（床面積に算定されないもの）
- ④ 軒とこれを支える柱
- ⑤ 市長が公益上やむを得ないと認めるものとして、公衆便所、交番、路線バス停留所の上家又は公衆電話ボックス等の公益上必要な建築物で、やむを得ず壁面位置まで後退できないもの

(1) 駅前複合利用地区

駅周辺の生活利便施設や店舗・事務所などの立地によって地域の交流拠点になる地区であることから、ゆとりのある歩行者空間を確保するため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路、駅前広場の境界線までの後退距離は 1.0m 以上とする。

(2) 沿道型地区

採光や通風など隣接する相互の敷地の良好な環境の保全、生垣等の緑化スペースの確保などの観点から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの後退距離は 1.0m 以上とする。



6. 建築物等の形態又は意匠の制限

街並みの統一感や風格等を形成し保持するため、建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外広告物その他これらに類するものの屋外から望見できる部分の形態や色彩は、地区の美観、風致を維持するために周辺の都市環境との調和に配慮したものとする。

7. かき又はさくの構造の制限

うるおいのある都市空間の形成と街並みの統一感、緑化の促進等を図るために、道路境界線又は駅前広場に面してかき又はさくを設置する場合は、以下のいずれかに該当するもの又はこれらの併設とする。

① 生垣

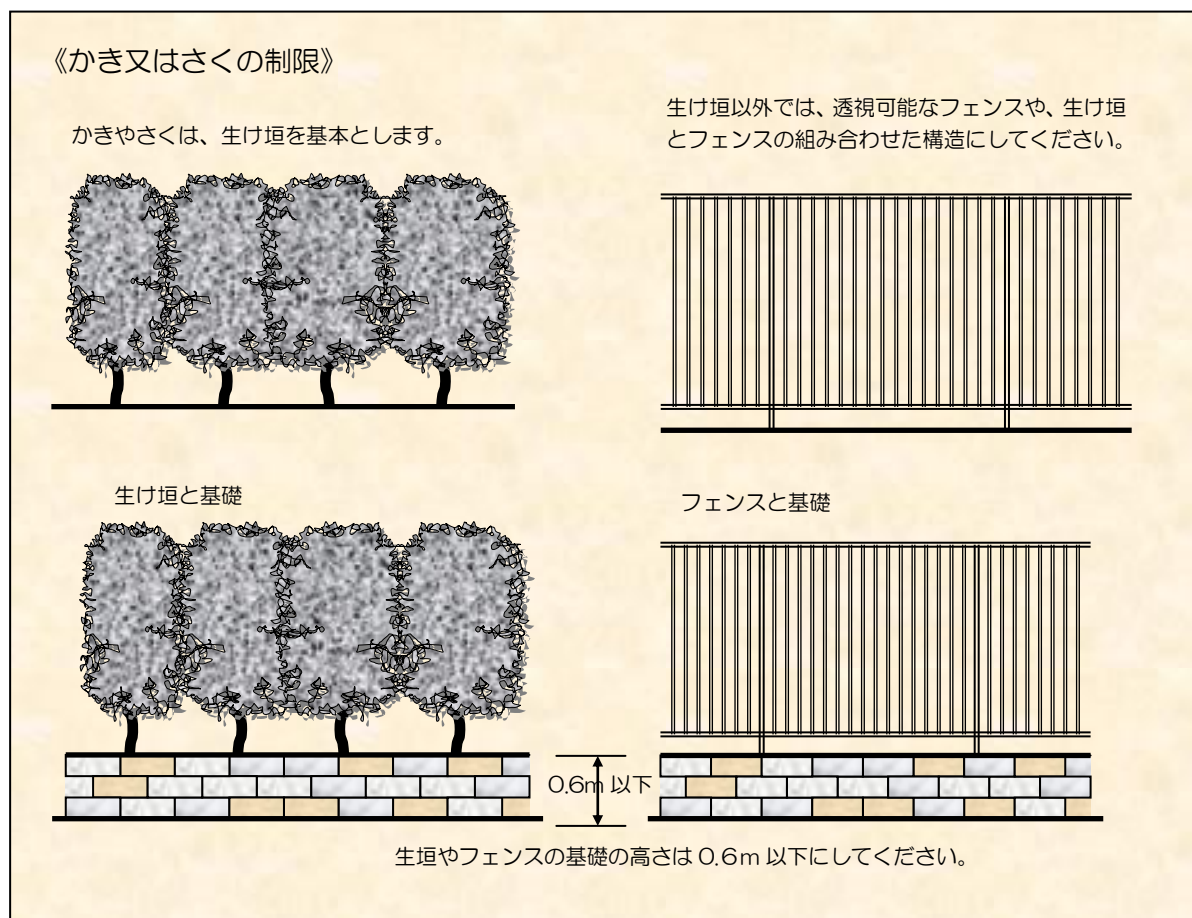
② 透視可能なフェンス

ただし、次のような場合については、この限りではない。

① 門柱、門扉

② フェンスの基礎等で高さが0.6m以下のもの

③ 市長が建築物の保安、管理上やむを得ないと認めたもの



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、都市計画変更の日から施行する。