

# 公津東地区地区計画運用基準

## 1. 目的

この運用基準は、成田市公津東地区地区計画(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を中心として、その周辺地区に、高次の都市機能の立地と集合住宅の導入を図るとともに、これを取り巻く形で戸建て住宅を主とする良好な住宅市街地の形成を目指している。そこで、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) 中心商業業務地区A

① 住宅、②兼用住宅、③共同住宅、寄宿舎又は下宿という住居系の建築物については、本市の新しい拠点地区としての駅前周辺での中心商業業務地区の形成のため、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。

④ 倉庫業を営む倉庫及び ⑤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。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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ずることなどが予想されるため、建築を制限する。

⑨ 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。

## (2) 中心商業業務地区B

- ① 住宅、②兼用住宅、③都市計画道路3・4・24号線（大袋線）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については、駅前周辺での中心商業業務地区の形成、駅前にふさわしい質の高い都市型集合住宅の導入並び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、共同住宅等これらの用途の玄関・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、会議室・ゲストルーム等住戸とみなされない共有部分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。

- ④ 倉庫業を営む倉庫、⑤貨物運輸業における配送用施設、⑥自動車教習所、⑦畜舎、⑧基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場及び⑨風営法第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、中心商業業務地区Aと同様の理由から、これらの建築を制限する。

## (3) 集合住宅地区A及び集合住宅地区B

- ① 住宅（長屋を除く。）、いわゆる戸建て住宅については、集合住宅地区としての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 大学、高等専門学校又は専修学校については、高等教育と居住環境との調和の観点から、建築を制限する。なお、各種学校については、集合住宅等との複合利用が可能であり、また近隣住民サービスの充実の観点から、建築を制限しないものとする。
- ③ 風営法第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。

## (4) 駅前複合利用地区

- ① 住宅（長屋を除く。）、いわゆる戸建て住宅については、駅前複合利用地区としての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 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な土地利用にふさわしくないため、建築を制限する。
- ③ 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。
- ④ 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。

(5) 沿道型地区A

- ① 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想されるため、建築を制限する。
- ③ 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。
- ④ バッティング練習場については、騒音等の近隣公害の発生が予想されるため、建築を制限する。

(6) 沿道型地区B

風営法第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。

#### 4. 建築物の敷地面積の最低限度

本地区においては、本市の新しい拠点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、地区内での位置や配置される道路の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。

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4年8月28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。

(1) 中心商業業務地区A及び中心商業業務地区B

これら2地区においては、都市計画道路である中台線や大袋線といった幅員のある幹線道路に面し、公津の杜駅が中心に位置することなどから、道路機能の円滑化等についての十分な配慮が必要であり、また、高次の商業業務機能の立地と歩行者空間の充実という観点からも、ゆとりある敷地設定の必要もある。これらのことから、健全で効率的な商業業務地区としての土地利用の汎用性を確保すること、敷地内への自動車の出入りについては、原則として幹線道路及び駅前広場以外の区画道

路側に配置すること、極端な短冊型形状や斜め分割等を防止すること、一宅地の間口と奥行きの比率を 1 : 3 ないしは 1 : 2 と想定したことなどにより、中心商業業務地区Aの最低敷地規模は 3,000 m<sup>2</sup>とする。

また、中心商業業務地区Bにおいては、沿道型施設の導入を考慮のうえ、多様で有効な土地利用が図れるよう最低敷地規模を 1,000 m<sup>2</sup>とする。

## (2) 集合住宅地区A及び集合住宅地区B

これら2地区においては、集合住宅地区としての健全で効率的な土地利用の汎用性を確保すること、道路機能と調和すること、極端な短冊型形状や斜め分割等を防止すること、一宅地の間口と奥行きの比率を 1 : 3 までと想定したことなどにより、それぞれの街区の特性を考慮のうえ、集合住宅地区Aにおいては最低敷地規模を 1,000 m<sup>2</sup>とし、集合住宅地区Bにおいては最低敷地規模を 330 m<sup>2</sup>とする。

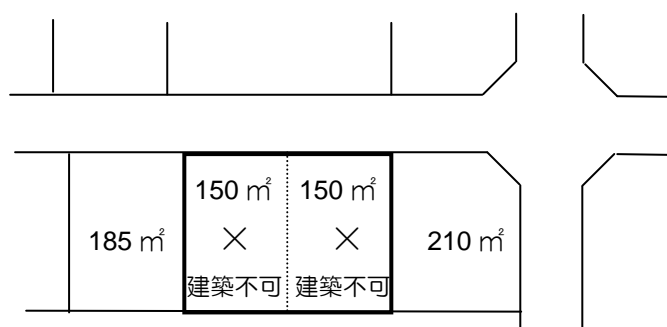
## (3) 駅前複合利用地区

本地区においては、幹線道路である都市計画道路中台線に面することから、道路機能の円滑化等のため、背後の区画道路までの街区幅での一体的土地利用を原則とし、複合的都市機能の健全で効率的な土地利用の汎用性の確保を図り、また、極端な短冊型形状や斜め分割等の防止の観点から、一宅地の間口と奥行きの比率を 1 : 3 までと想定したことなどにより、最低敷地規模を 330 m<sup>2</sup>とする。

## (4) 沿道型地区A・沿道型地区B及び一般住宅地区

これら3地区においては、公津東土地区画整理事業での換地設計基準により一宅地が 165 m<sup>2</sup>以上確保されることとなった方針を今後の街づくりに生かすとともに、敷地分割による都市環境の悪化を防止するため、最低敷地規模を 165 m<sup>2</sup>とする。

### 一般住宅地区の例



※ 300 m<sup>2</sup>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 165 m<sup>2</sup>未満となるため建築できません。

※ その他の地区においても、それぞれの地区の面積限度において同様となります。

## 5. 壁面の位置の制限

本地区においては、安全でゆとりとうるおいのある市街地空間の形成を図るとともに、魅力ある都市景観の確保のため、道路機能等に配慮し、各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、駅前広場又は隣地境界線までの後退距離を定める。

### (1) 中心商業業務地区A及び中心商業業務地区B

これら2地区においては、高次の商業業務施設の立地による買物客や、駅利用者等が集中する地区であることから、安全でゆとりある歩行者空間の確保を原則とし、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までの後退距離を、1号壁面線において10m以上、2号壁面線において5m以上、3号壁面線において3m以上とし、道路以外の隣地境界線までの後退距離は、1m以上とする。

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 出窓（床面積に算入されないもの。隣地境界線側に限る。）
- 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

### (2) 集合住宅地区A、集合住宅地区B及び駅前複合利用地区

これら3地区においては中心商業業務地区と連携する土地利用が想定されることから、安全でゆとりある歩行者空間の連続性を誘導するとともに、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境界線までの後退距離を、3号壁面線において3m以上、4号壁面線において2m以上、5号壁面線において1m以上とし、道路以外の隣地境界線までの後退距離は、1m以上とする。

ただし、次のような場合については、この限りでない。

- ① 出窓（床面積に算入されないもの。集合住宅地区Aの隣地境界線側、集合住宅地区B及び駅前複合利用地区に限る。）
  - ※ 集合住宅地区Aの道路境界線までの後退部分については、歩行者空間としての位置付けから床面積に算入されない出窓についても制限します。
- ② 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

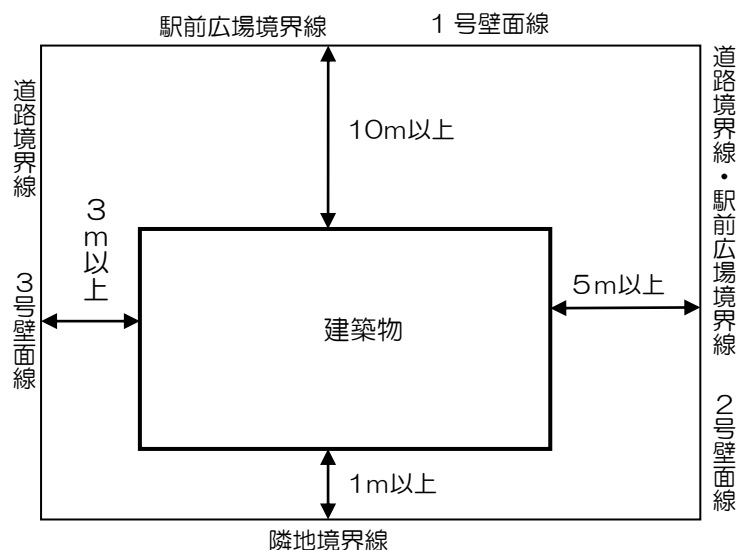
定の壁面位置まで後退できないもの

(3) 沿道型地区A・沿道型地区B及び一般住宅地区

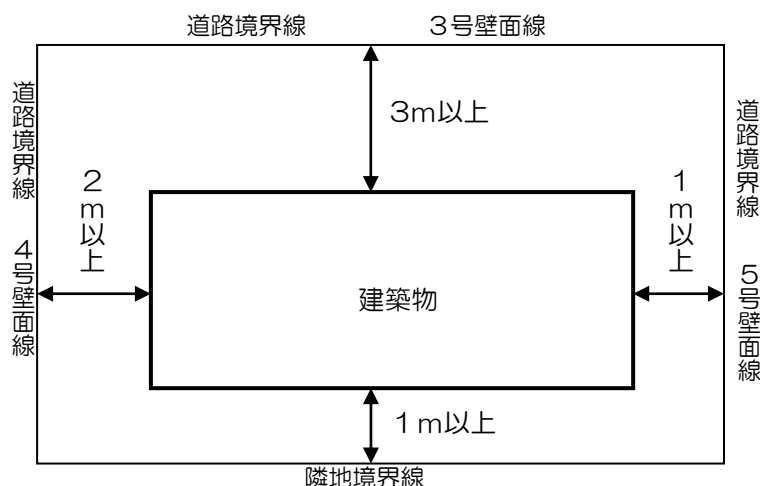
これら3地区においては、建てつまりの防止、採光や通風など、隣接する相互の敷地の良好な環境の保全、生垣等の緑化スペースの確保などの観点から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの後退距離は、1 m以上とする。ただし、次のような場合については、この限りでない。

- ① 物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの
- ② 車庫で高さ3m以下のもの（壁面のないものに限る）
- ③ 出窓（床面積に算入されないもの）
- 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

中心商業業務地区A・Bの制限範囲

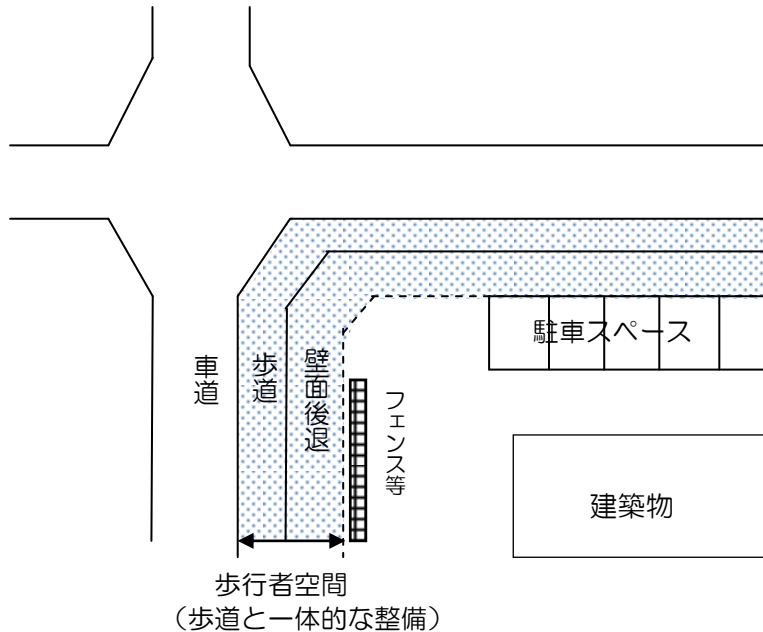


集合住宅地区A・B及び駅前複合利用地区の制限範囲



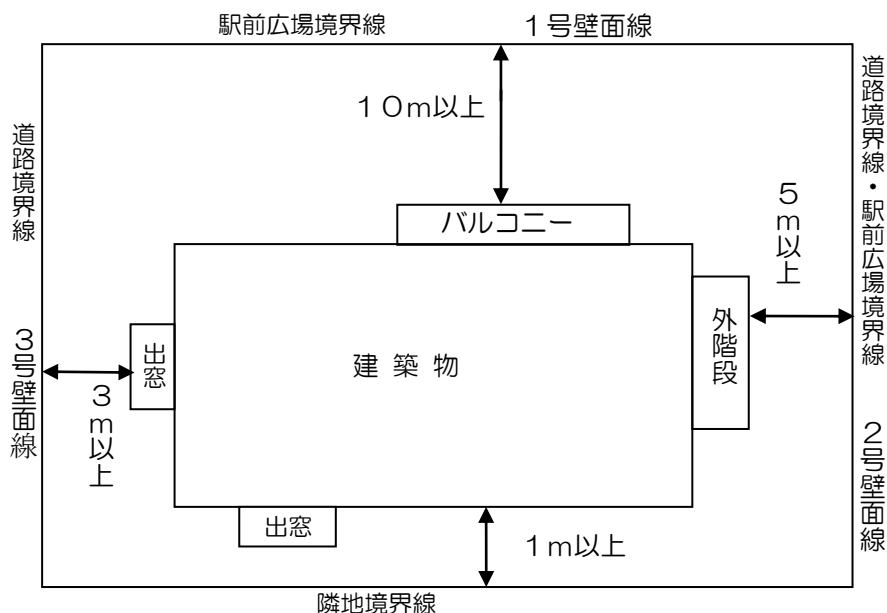
## 中心商業業務地区 A・B 及び集合住宅地区 A における制限

中心商業業務地区 A・B 及び集合住宅地区 A においては、壁面後退部分について、公的空間（歩道・歩行者専用道路等）と空地・敷地内通路を有機的に結び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。



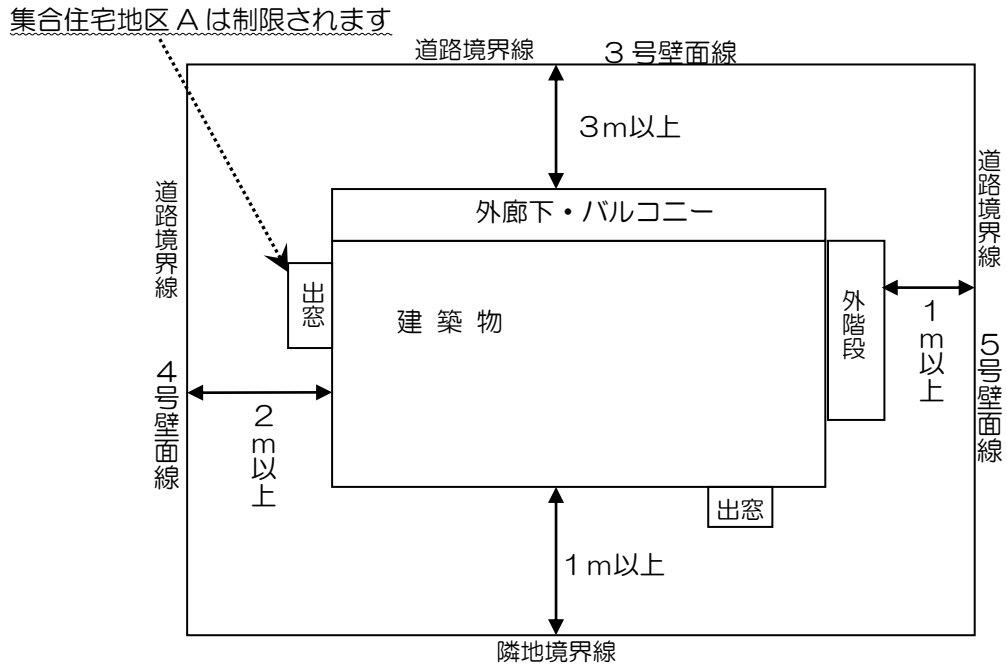
※ 壁面後退部分の管理形態等を明確にするため、市と協定を締結していただき、公益空間として位置付けます。（協定の締結により、壁面後退部分の都市計画税及び固定資産税が非課税になります。）

## 中心商業業務地区 A・B の配置例



(注) 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です。

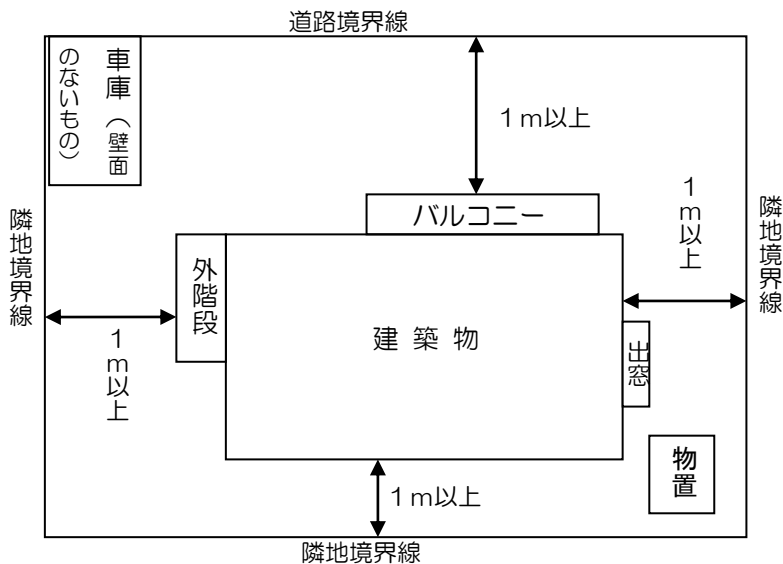
集合住宅地区 A・B 及び駅前複合利用地区の配置例



(注) 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です。

(注) 車庫・物置等の付属施設についても制限されます。

沿道型地区 A・B 及び一般住宅地区配置例



(注) 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です。

(注) 車庫・物置については規定の規模以下のもので、車庫にあっては壁面のないものに限りです。



## 6. 建築物等の高さの最高限度

中心商業業務地区 B においては、北側の住宅地の日照及び隣接する住宅地の採光や通風を確保し、駅周辺の調和のとれた街並を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

建築物等の高さの最高限度を地盤面から 45m とする。

ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、その建築物の建築面積の 1/8 以内の場合においては、その部分の高さは当該建築物の高さに算入しない。

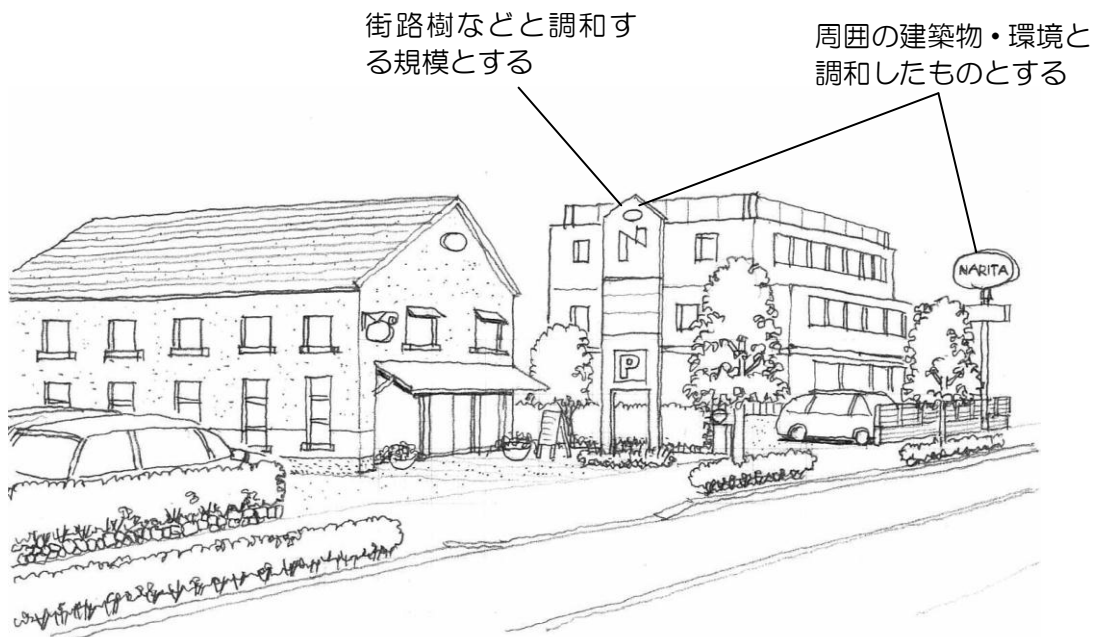
## 7. 建築物等の形態又は意匠の制限

本地区においては、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色彩の制限及び屋外広告物等の意匠の制限を定める。

建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩については、周囲の環境と調和した、落ち着いた色調を用いる。

中心商業業務地区 A・B においては、落ち着いた色調の中にも、低層部分では賑わいとおもてなしの心を大切に、楽しさや活気が感じられるよう配慮する。

また、屋外広告物その他これに類するものについては、秩序ある都市景観を形成するため、周辺の景観との連続性に配慮した規模、形態、意匠、色彩とし、自己の用に供するもので、かつ、安全に配慮したものとする。



## 8. かき又はさくの構造の制限

本地区においては、街並みの統一感、風格を形成するため各地区の土地利用の方針等を踏まえ、かき又はさくの構造の制限を定める。

### (1) 中心商業業務地区A・B及び集合住宅地区A

これら3地区においては、快適で安全な歩行者空間の充実のため、道路又は駅前広場或いは隣地境界線等の位置におけるかき又はさく(門柱及び門扉を含む。)の設置を制限するものとする。ただし、線路敷地や受変電設備等への立入りを予防するためのものや、建築物の保安・管理及び敷地内緑化の観点からかき・さくを設置する場合には、壁面の位置の制限に規定する壁面線まで後退し、かつ、景観との調和及び安全に配慮したものとする。

### (2) 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及び一般住宅地区

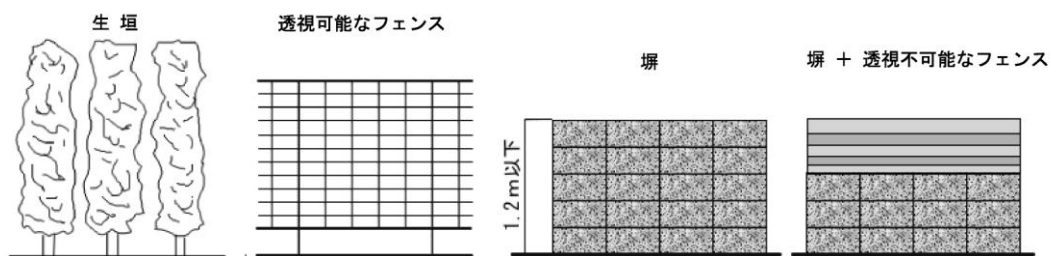
これら5地区においては、緑豊かな都市環境の形成と保持のため生垣を原則とするが、防災上の観点などから、道路境界線に面してかき又はさくを設置する場合は、次の各号のいずれかに該当するもの又はこれらの併設とし、それ以外のかき又はさくは道路境界線から幅0.5m以上後退した位置に設け、後退した空地は緑化に努めるものとする。

- ① 生垣
- ② 透視可能なフェンス
- ③ 地盤面からの高さが1.2m以下の塀(透視不可能なもの)

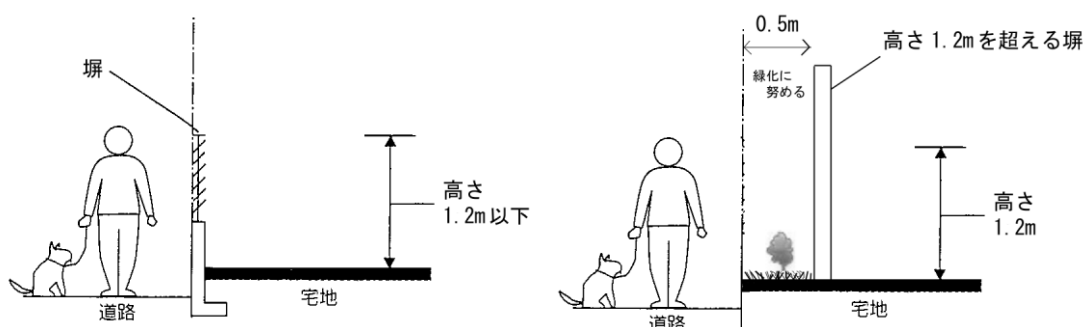
ただし、次のような場合については、この限りでない。

- ① 門柱、門袖(左右の長さの合計4.0m以下)、門扉等
- ② ごみ収集所の囲障
- ③ ガソリンスタンドにおける防火壁などの法令上設置の必要のあるもの、受変電設備等への立入を予防するためのものなど、建築物の保安・管理上やむを得ないもの。なお、この場合においても、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>



### (透視不可能なもの設置例)



## 9. 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。