

久住駅前地区地区計画運用基準

1. 目的

この運用基準は、成田市久住駅前地区地区計画（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

本地区は、JR久住駅前における低層の住宅を主体とする良好な住宅市街地の形成を目指している。そこで、調和のとれた居住環境の形成と保持のため、次のように建築物等の用途の制限をする。

(1) 駅前地区、幹線道路沿道地区及び鉄道沿線地

駅前地区は、久住駅前としての顔とするため、小規模な商業・業務施設の導入を図る。

幹線道路沿道地区及び鉄道沿線地区は、沿道型施設や近隣住民の利便性を高める生活関連施設の導入を図る。

- 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。

(2) 一般住宅地区

一般住宅地区は、低層戸建住宅を中心とした良好なゆとりある住宅地の形成を図る。

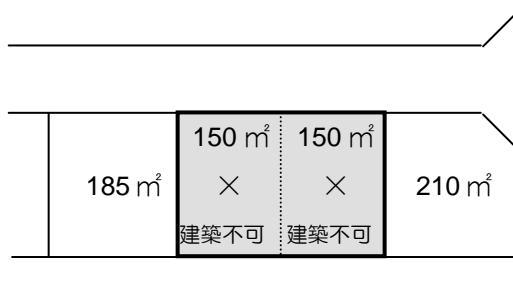
公衆浴場については、他の地域からの自動車交通の流入等による騒音や安全面での近隣公害の発生が予想されるため、建築を制限する。

4. 建築物の敷地面積の最低限度

本地区は、地区計画に定める土地利用の方針を実現するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。良好な住宅市街地環境の形成を図る観点から、敷地分割によるゆとりある住環境の悪化を防止するため、本地区の最低敷地規模を165㎡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9年12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



※ 300㎡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㎡未満となるため建築できません。

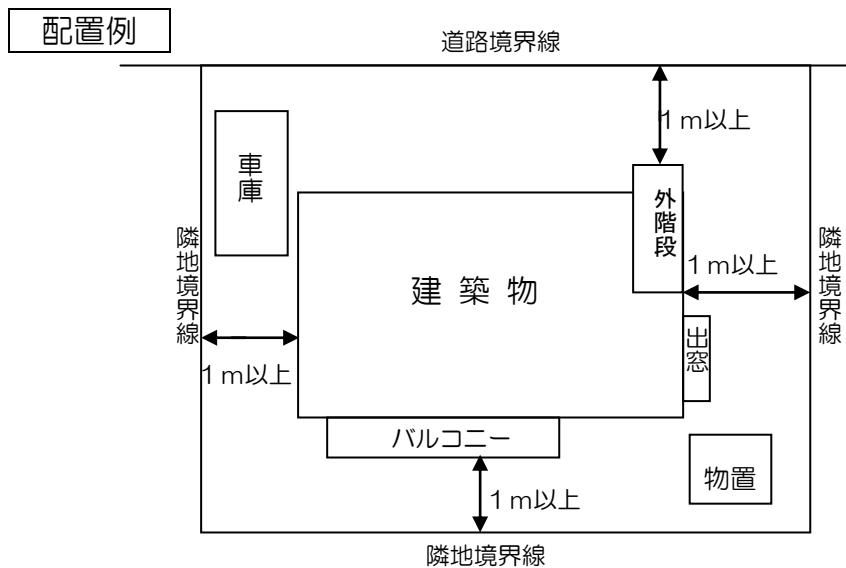
5. 壁面の位置の制限

本地区においては、建てづまりの防止、採光や通風など隣接する相互の敷地の良好な住環境の保全、生垣等の緑化スペースの確保などを図るため、以下のように壁面の位置の制限を定める。

- ・ 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、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 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以下であるもの
- ③ 出窓（建築基準法上の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



(注) 建物と敷地周囲との空地は基本的に1 m以上確保することが義務づけられています。

(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に限りです。

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、周囲の景観と調和した、落ち着いた色調を用いるものとする。

また、屋外広告物その他これに類するものについては、独立看板等の林立等による都市景観の破壊を防止するため、自己の用に供するもので、かつ、建築物に掲出されるものとする。

7. かき又はさくの構造の制限

本地区は、安全性を確保し、緑豊かな街並みを形成し保持するため、道路又は駅前広場境界線に面してかき又はさく（門柱及び門扉を除く。）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よう構造の制限を定める。

- ① 生垣
- ② 透視可能なフェンス
- ③ 補強コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造のもの（フェンスの基礎で高さ0.6mを超えるものを含む。）にあつては、特に安全に配慮した構造とし、かき又はさくの高さは1.2m以下とし、かつ、宅地の前面にある道路又は駅前広場境界線に沿って幅0.5m以上の樹木等の植栽を施した空地を設けるものとする。

ただし、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

や受変電設備等への立入りの予防のためのものなどについては、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、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。