

土屋地区地区計画運用基準

1. 目的

この運用基準は、成田市土屋地区地区計画（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、にぎわいと魅力ある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、本市における新たな商業・業務拠点としての都市空間の形成を目指している。そこで、良好な都市環境の形成と保持のため、各地区の土地利用の方針を踏まえ、次のように建築物等の用途の制限をする。

(1) A 地区

① 住宅、②兼用住宅、③共同住宅、寄宿舍又は下宿という住居系の建築物については、本地区が新たな商業・業務拠点としての都市空間の形成を目指しており、高度な土地利用と多様な商業・業務機能の集積を図る観点から、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 学校のうち幼稚園、小学校、中学校及び高等学校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、これらの建築を制限する。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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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 号に規定する工場については、街のにぎわいや魅力を減ずるとともに、騒音・臭気等の近隣公害の発生が予想されるため、これらの建築を制限する。

⑧ 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、これらの建築を制限する。

(2) B地区

① 住宅、②兼用住宅、③共同住宅、寄宿舍又は下宿、④学校、⑤自動車教習所、⑥畜舎、⑦基準法別表第2(と)項第3号に規定する工場については、A地区と同様の理由から、これらの建築を制限する。また、基準法別表第2(へ)項第2号に規定する工場については、主要幹線道路からの距離、地区の合理的な土地利用等の観点から、危険性や環境の悪化のおそれが非常に少ない工場のための立地を図るため、これらの建築を制限する。

⑧ 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、関係法令の規定により立地が予想されるため、A地区と同様の理由によりこれらの建築を制限する。

(3) C地区

① 住宅、②兼用住宅、③共同住宅、寄宿舍又は下宿、④学校、⑤自動車教習所、⑥畜舎、⑦基準法別表第2(と)項第3号に規定する工場については、A地区と同様の理由から、これらの建築を制限する。

⑧ 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、B地区と同様の理由によりこれらの建築を制限する。

(4) D地区

① 建築物の1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ものについては、街区構成や周辺環境との調和等の観点から、これらの建築を制限する。

ただし、これらの用途の1階以下の部分に、玄関・出入口ホール・階段・車庫・物置・駐車場等の居室の用に供されないもので、必要最小限のものを設置することは妨げないものとする。

なお、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、A・B・C地区と同様に制限が及ばないものとする。

② 学校、③自動車教習所、④畜舎、⑤基準法別表第2(へ)項第2号又は(と)項第3号に規定する工場については、B地区と同様の理由から、これらの建築を制限する。

⑥ 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街区構成や

道路条件、商業機能と居住機能との調和等の観点から、大型車両の繁雑な出入りの防止等のため、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。

⑧ 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、B地区と同様の理由により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、地区計画に定める土地利用の方針を実現するため、地区の整備方針や効率的土地利用、配置される道路の機能等の特性を踏まえ、最低敷地規模を定める。ただし、次のような場合については、この限りでない。

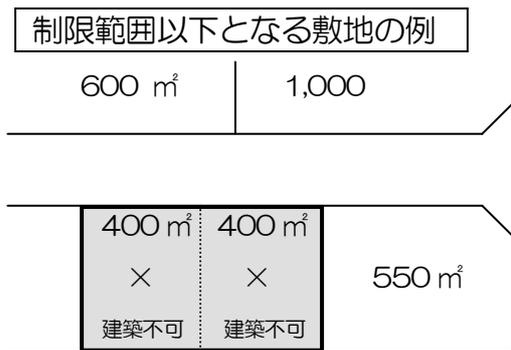
- ① 地区計画施行（平成10年12月1日決定告示）の際、すでに建築物が建っている敷地又は建築中の敷地で規定の面積に満たない場合。
- ② 地区計画施行の際に規定の面積に満たない土地で、その全部を一つの敷地として使用する場合。
- ③ 地区計画施行後に所有権の移転のあった、上記①又は②に該当するもので、その全部を一つの敷地として使用する場合。
- ④ 市長が公益上やむを得ないと認めるものとして、公衆便所、交番、路線バスの停留所の上家又は公衆電話ボックス等の公益上必要な建築物の敷地で、規定の面積に満たない場合。

(1) A地区

A地区においては、土地の一体的利用等により中心街としてふさわしい街並みの形成を図るとともに、道路機能の阻害とならない土地利用も望まれるため、都市計画道路と背後の区画道路の双方に車の出入りが可能な土地利用を基本とし、また、一宅地の間口と奥行きの比率は1：3以下までと想定し、市内類似地区とのバランスも考慮のうえ、最低敷地規模を500㎡とする。

(2) B地区、C地区及びD地区

B・C・Dの各地区においては、商業・業務としての土地利用の汎用性、効率的な土地利用、道路機能等との調和を基本とし、また、一宅地の間口と奥行きの比率は1：3以下までと想定し、市内類似地区とのバランスも考慮のうえ、最低敷地規模を300㎡とする。



※ A地区で800 m²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500 m²未満となるため建築できません。

※ その他の地区では300 m²未満となる場合に建築が出来なくなります。

5. 壁面の位置の制限

本地区においては、にぎわいのある都市空間を形成するとともに魅力ある都市景観と快適で安全な都市環境の形成と保持を図るため、地区や建築物等の整備方針等を踏まえ、壁面の位置の制限を定める。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

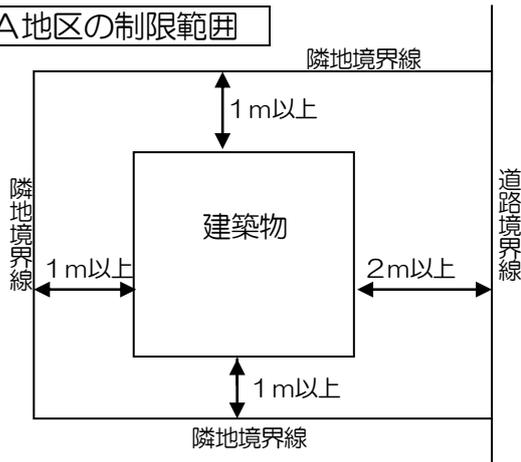
(1) A地区

A地区においては、高次の商業・業務施設や文化・アミューズメント施設、スポーツ・リフレッシュ施設などの多数の来客が見込まれる土地利用を図るため、ゆとりある歩行者空間等の創出、緑化スペースの確保等の観点から、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は2 m以上とし、道路以外の隣地境界線までは1 m以上とする。

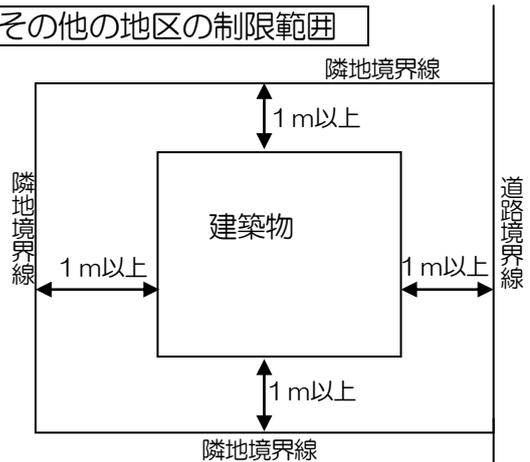
(2) B地区、C地区及びD地区

B・C・Dの各地区においては、多様な商業・業務機能の展開と景観的調和が望まれる土地利用を図るため、隣地とのゆとりある建築物の計画や緑化スペースの確保等の観点から、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1 m以上とする。

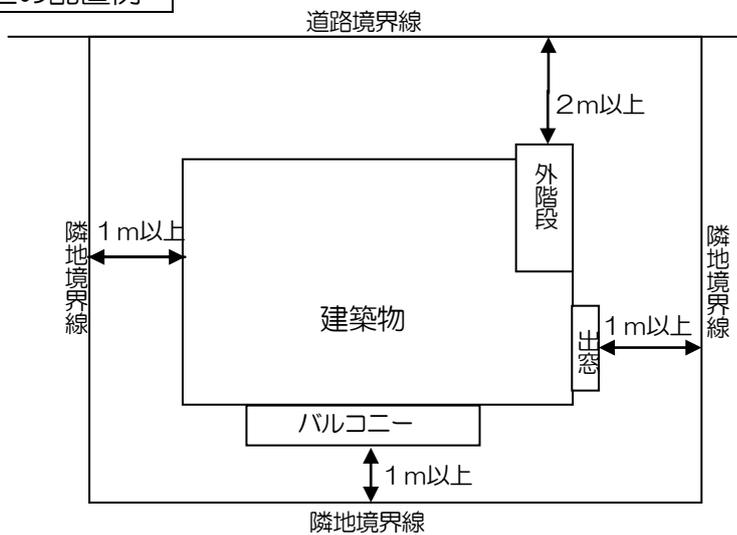
A地区の制限範囲



その他の地区の制限範囲

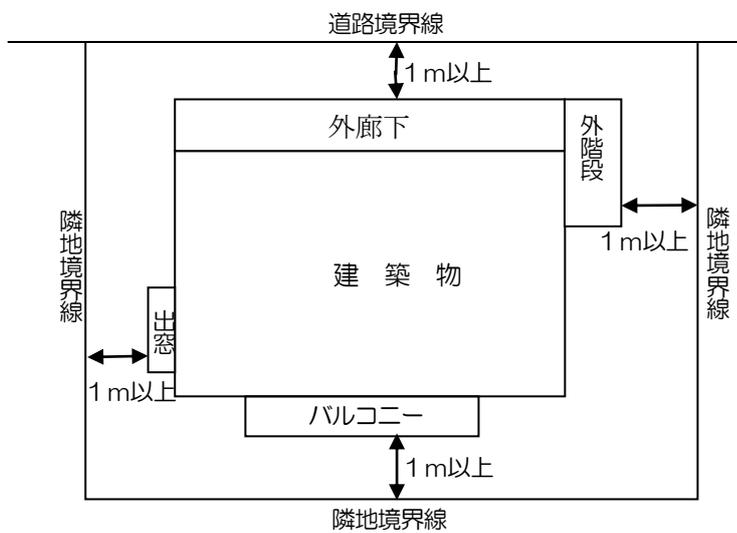


A地区の配置例



(注) 車庫・物置等の付属施設についても制限されます。

その他の地区の配置例



(注) 車庫・物置等の付属施設についても制限されます。

6. 建築物等の形態又は意匠の制限

本地区においては、商業・業務拠点にふさわしい風格ある街並みを形成し保持するとともに、周辺環境等との調和に配慮した都市景観の創出を図るため、建築物等のデザインと色彩の制限を定める。

建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩及びデザインについては、周囲の景観と調和し、楽しさや活気が感じられるようにする。

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。

7. かき又はさくの構造の制限

本地区においては、うるおいのある都市空間の形成と周辺環境等との調和、敷地内緑化の促進等を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。

道路境界線に面する部分でかき又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣を原則とし、生垣とフェンス等の併設については周囲の景観との調和に配慮したデザイン及び色調とし、特に石積・コンクリートブロック積などの構造のものは高さ60cm以内までとする。

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があるもの、受変電設備等への立入りを予防するためのものなど、建築物等の保安・管理上やむを得ない場合については、この限りでない。なお、この場合においても周囲の景観との調和に配慮するものとする。

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。