

公津西地区地区計画運用基準

1. 目的

この運用基準は、成田市公津西地区地区計画（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、東側に隣接する成田ニュータウンと一体となった住宅地として、地域住民の交流を促す地域交流空間と、緑豊かでうるおいのある住宅地が調和した、快適で住みよい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) 地域交流 A 地区（第 2 種住居地域）

- ① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものについては、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 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。

(2) 地域交流 B 地区（第 1 種住居地域）

- ① 畜舎については、地域交流 A 地区と同様の理由により、建築を制限する。

(3) 住宅 A 地区（第 1 種低層住居専用地域）

- ① 共同住宅、寄宿舍又は下宿については、低層戸建て住宅を中心とした、ゆとりある居住環境、街並み景観の形成と保持を図るため、建築を制限する。
- ② 長屋（4 戸以下を除く）についても、上記①と同様の理由により建築を制限する。
- ③ 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) 住宅B地区（第1種低層住居専用地域）

地区計画において、建築物等の用途の制限はしない。

(5) 住宅C地区（第1種住居地域）

- ① 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㎡以下のもの（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。
- ② 畜舎については、地域交流A地区と同様の理由により、建築を制限する。

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、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に、各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、この限りでない。

- ① 地区計画施行（平成17年3月4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。

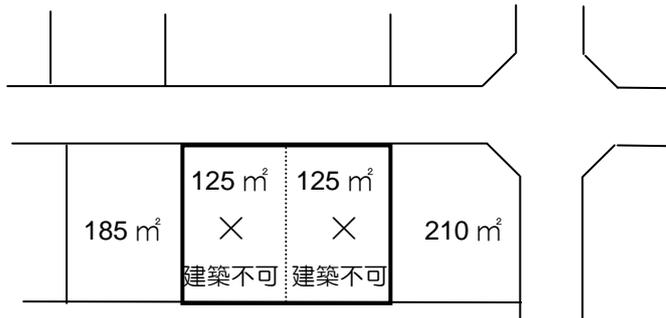
(1) 地域交流A、B地区

これら2地区については、地域交流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、道路機能等との調和を考慮し、最低敷地規模を200㎡とする。

(2) 住宅A、B、C地区

これら3地区については、無秩序な宅地の細分化を未然に防止することにより、ゆとりある良好な住環境を維持していくことを目的として、最低敷地規模を150㎡とする。

住宅A,B,C地区の例



※ 250 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150 m²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

安全でゆとりのある都市空間の形成を図るとともに、魅力ある景観を形成するため、道路機能及び各地区の特性を踏まえ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線（ごみ置場用地に係る境界線を除く。）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、この限りでない。

- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下である建築物の部分
- ② 物置で、高さが2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6 m²以内であるもの
- ③ 車庫で、高さが3.0m以下であるもの
- ④ 出窓（床面積に算入されないもの）
- ⑤ 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
- ⑥ 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) 地域交流 A 地区

生活利便施設・店舗・事務所等の立地による地域住民の交流拠点となる地区であることから、安全でゆとり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境界線までの後退距離は、都市計画道路及び準幹線道路（幅員12m道路）にあっては2.0m以上、その他の道路にあっては1.0m以上とし、道路以外の隣地境界線（ごみ置場用地に係る境界線を除く。）までの後退距離は、1.0m以上とする。

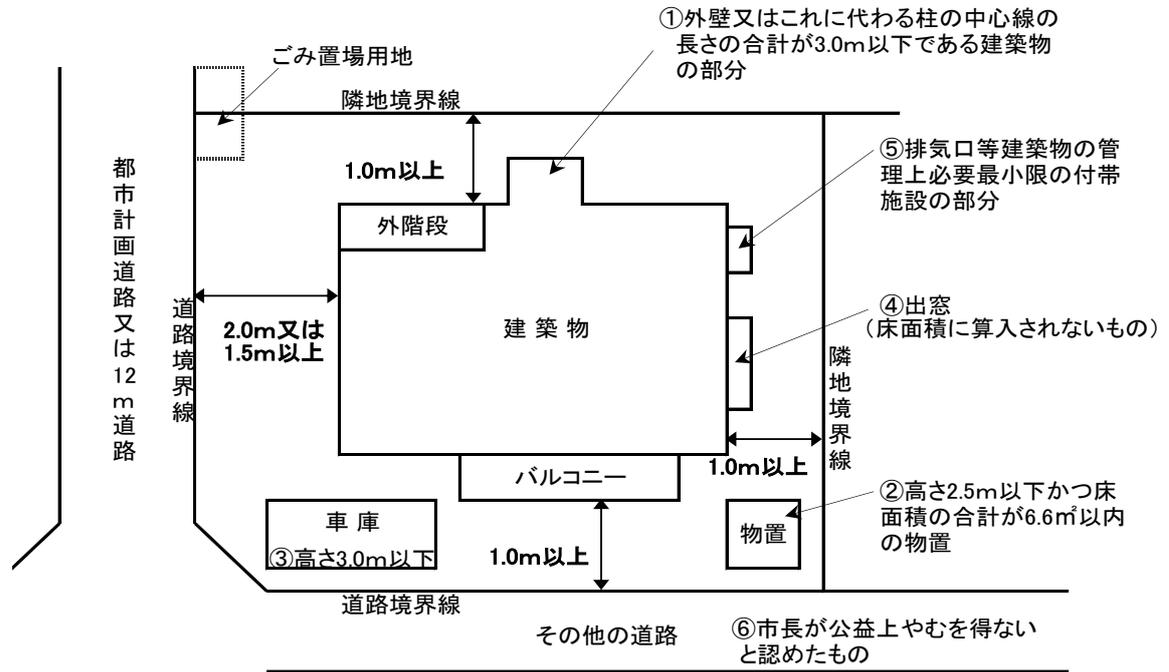
(2) 地域交流 B 地区

地域住民の交流を補完する店舗併用住宅を含む集合住宅が立地する地区であり、地域交流 A 地区と連携した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境界線までの後退距離は、都市計画道路及び準幹線道路（幅員 12m 道路）にあっては 2.0m 以上、その他の道路にあっては 1.0m 以上とし、道路以外の隣地境界線（ごみ置場用地に係る境界線を除く。）までの後退距離は、1.0m 以上とする。

(3) 住宅 A、B、C 地区

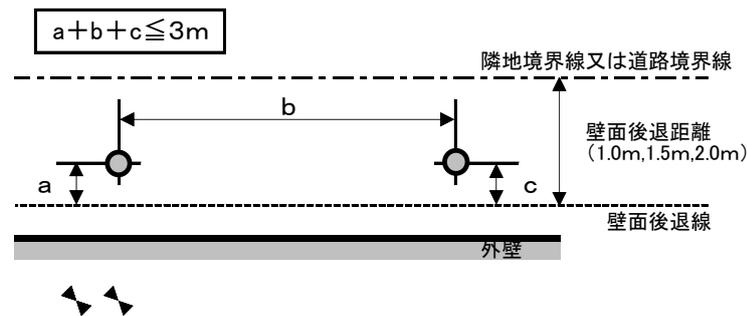
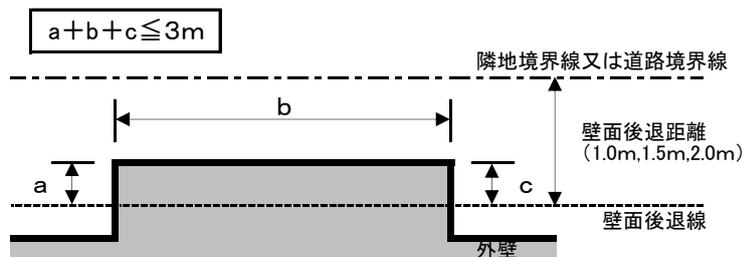
これら 3 地区については、採光や通風など、隣接する相互の敷地の良好な環境の保全、生垣等緑化スペースの確保などの観点から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの後退距離は、都市計画道路及び準幹線道路（幅員 12 m 道路）にあっては 1.5m 以上、その他の道路にあっては 1.0m 以上とし、道路以外の隣地境界線（ごみ置場用地に係る境界線を除く。）までの距離は、1.0m 以上とする。

<壁面の位置の制限>



<外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの取扱い>

①に規定する「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの」とは、以下のように取り扱い、②から⑥に該当しないものについては、全てを合算したものを3m以下としなければなりません。



6. 建築物等の高さの最高限度

住宅地の採光や通風の確保、良好な景観や街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

ただし、階段室、昇降機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当該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。

(1) 地域交流 A 地区（第2種住居地域）

地域住民の交流拠点となる生活利便施設等の立地を図る地区であり、街区形状が大きいことから、地区計画において建築物等の高さの制限はしない。

(2) 地域交流 B 地区（第1種住居地域）

中層の集合住宅等の導入を図る地区として、良好な街並みの形成と保持のため、建築物等の高さの最高限度を、地盤面から 15m以下とする。

(3) 住宅 A、B 地区（第1種低層住居専用地域）

用途地域による建築物等の高さの最高限度（10m）が定められているため、地区計画において建築物等の高さの制限はしない。

(4) 住宅 C 地区（第1種住居地域）

低層の店舗併用住宅等の導入を図る地区として、良好な街並みの形成と保持のため、建築物等の高さの最高限度を地盤面から 12m以下とする。

7. 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。

(1) 地域交流 A、B 地区

これら2地区については、地域交流拠点としてののにぎわい、複合的機能が発揮できる多様な建築計画を考慮し、特に制限を設けないものとするが、周辺地区との景観の調和に配慮したものとする。

(2) 住宅 A、B、C 地区

これら3地区については、街並みの統一感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の色彩は、住宅地としての都市景観に配慮した色調とする。

また、屋外広告物その他これらに類するものについては、周囲の景観との連続性に配慮した規模、形態、意匠、色彩とし、かつ、安全に配慮したものとする。

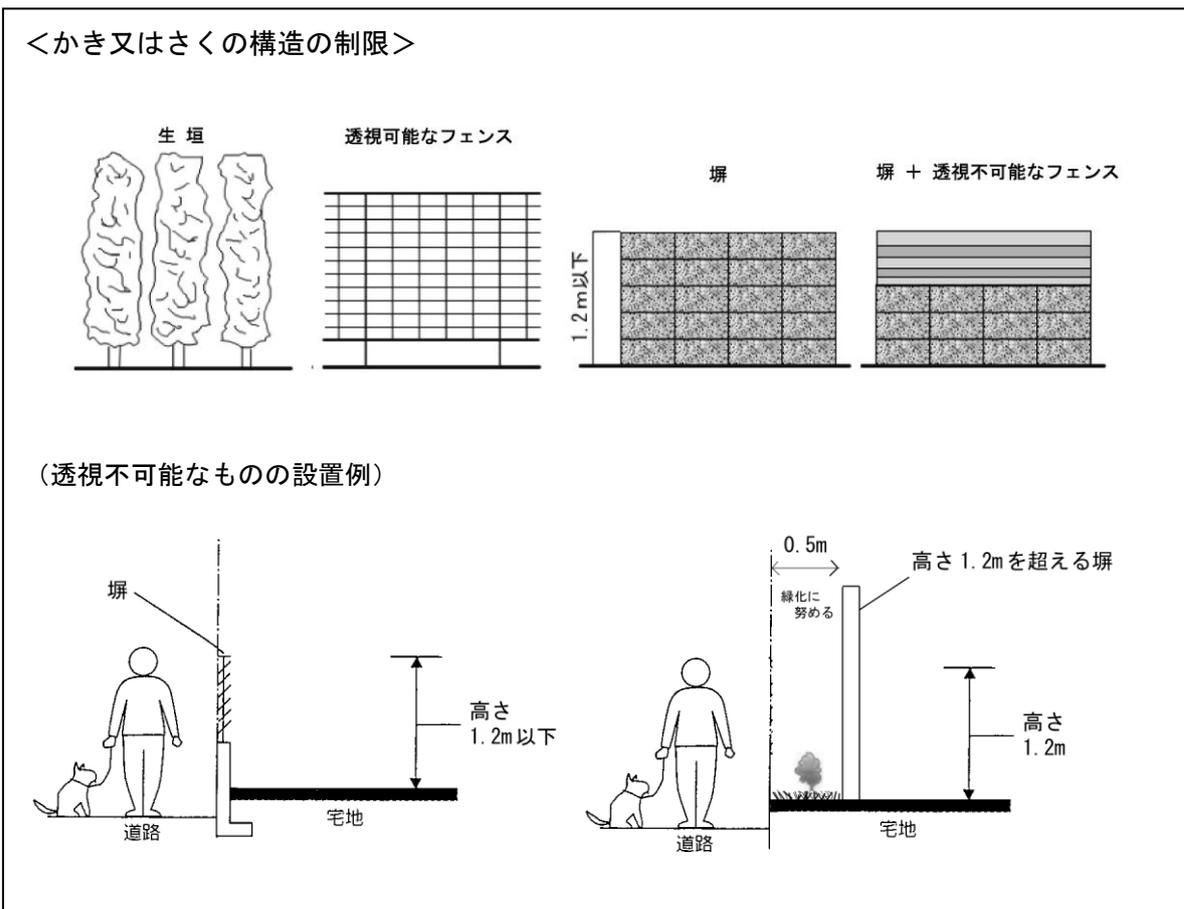
8. かき又はさくの構造の制限

本地区においては、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以下の塼（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もの。なお、この場合においても周辺の景観との調和に配慮するものとする。



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。