

# 東町・花崎町地区地区計画運用基準

## 1. 目的

この運用基準は、成田市東町・花崎町地区地区計画（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、賑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. 地区施設の配置及び規模

B地区内に歩行者用通路（幅員2m、延長68m）、緑地5箇所（総面積289㎡）を地区施設として定めるものとし、この数値を下回る規模で設置してはならないこととする。

## 4. 建築物等の用途の制限

本地区は、賑わいと魅力ある商業拠点としてふさわしい土地利用を図るため、広域的な集客能力をもった大型商業施設の立地を誘導し、都市的サービス機能の推進を図るとともに、中心市街地全体の活性化に繋げることを目指している。そこで、地区の土地利用の方針を踏まえ、次のように建築物等の用途の制限をする。

次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認められたものはこの限りではない。

- 1) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの  
（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）
- 2) 次に掲げる用途で、前号の建築物内に併設されるもの。
  - ①事務所
  - ②学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
  - ③診療所、マッサージ治療業その他施術所、調剤薬局
  - ④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
  - ⑤美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
  - ⑥動物病院、犬猫診療所、ペット美容室
  - ⑦原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡内のもの
  - ⑧畜舎

### 3) 前1号の建築物に附属するもの

※ 用途の判断基準：「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（技術的助言）」〔平成18年11月6日〕参照

## 5. 建築物の敷地面積の最低限度

大型商業施設を誘導し、一体的なまとまりのある土地利用とするため、また成田市基本構想に掲げる将来都市像の実現に寄与することを目的とした成田市開発行為等指導要綱第3条の適用対象として、最低建築敷地面積を500㎡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。

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。

## 6. 壁面の位置の制限

大型商業施設の立地による買物客や利用者等が多数見込まれる地区であることから、安全で快適な歩行者空間や緑空間の機能確保による開放感のある土地利用とするため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は3m以上、道路境界線までの距離は5m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 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
- 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

※ 敷地が地区計画区域内外にまたがる場合は、「成田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第8条第3項参照

## 7. 建築物等の高さの最高限度

周辺との調和及び隣接する居住環境の保全を良好に図るため、建築物等の高さの最高限度を25mと定める。

## 8. 建築物等の形態又は意匠の制限

商業・業務拠点として周辺環境との調和に配慮した都市景観の創出を図るため、建

建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外に設けられる付帯施設、屋外広告物など屋外から望見できる部分については、周辺との景観的調和を乱すおそれのあるデザインや色調は避けるものとする。

また、屋外広告物を掲出する場合には、その屋外広告物の上端は地上から2.5m以下とする。

## 9. かき又はさくの構造の制限

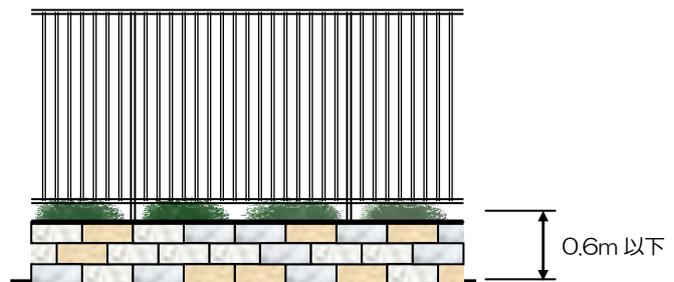
周辺環境との調和、開放感のある土地利用を図るため、道路境界線に面する部分でかき又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、透視可能なフェンスとする。ただし、高さが0.6m以下の基礎等あるいは門柱、門の袖等にあつてはこの限りではない。

《かき又はさくの制限例》

○ 透視可能なフェンス



○ フェンスと基礎



フェンスの基礎の高さは0.6m以下にしてください。

## 10. 劇場、店舗、飲食店等その他これらに類する用途のうち、誘導すべき用途

本地区では、地区計画「開発整備促進区」を定め、劇場・店舗・飲食店等の「特定大規模建築物」の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域として、その誘導すべき用途を以下のとおりとする。

〔A地区〕

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

## 11. 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、平成 24 年 12 月 1 日から施行する

