

## 最高高さ制限付き高度地区の指定方針（案）について

本市では、最高高さ制限付き高度地区について、導入の検討を行っています。  
今回、導入における市の案をお示しし、皆さんの意見を募集します。

### ○ 意見募集期間

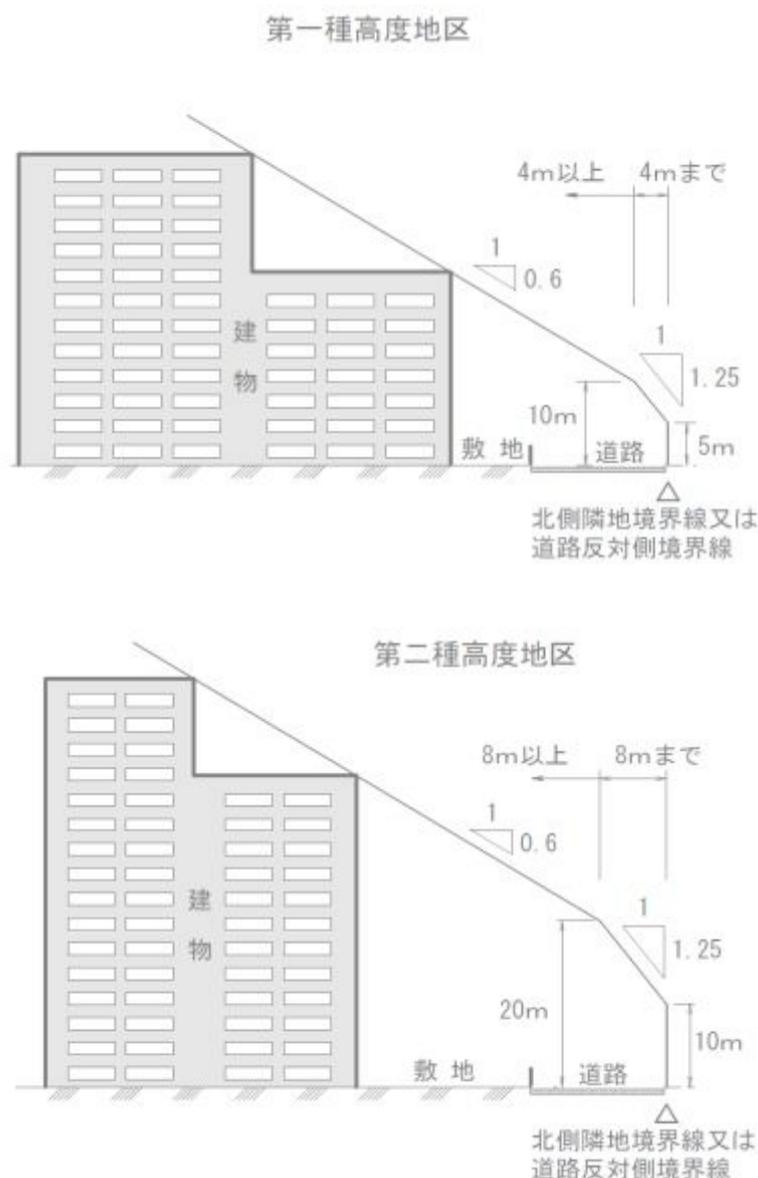
平成24年11月1日（木）～ 平成24年11月15日（木）

## 高度地区とは（本市の高度地区）

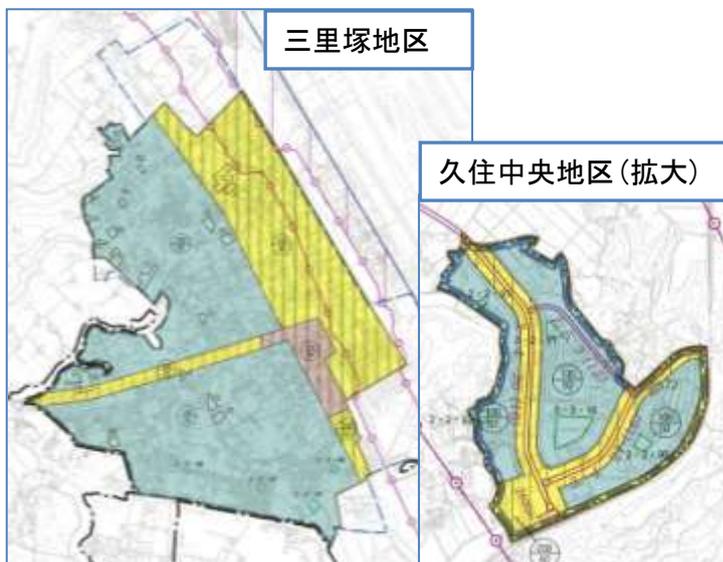
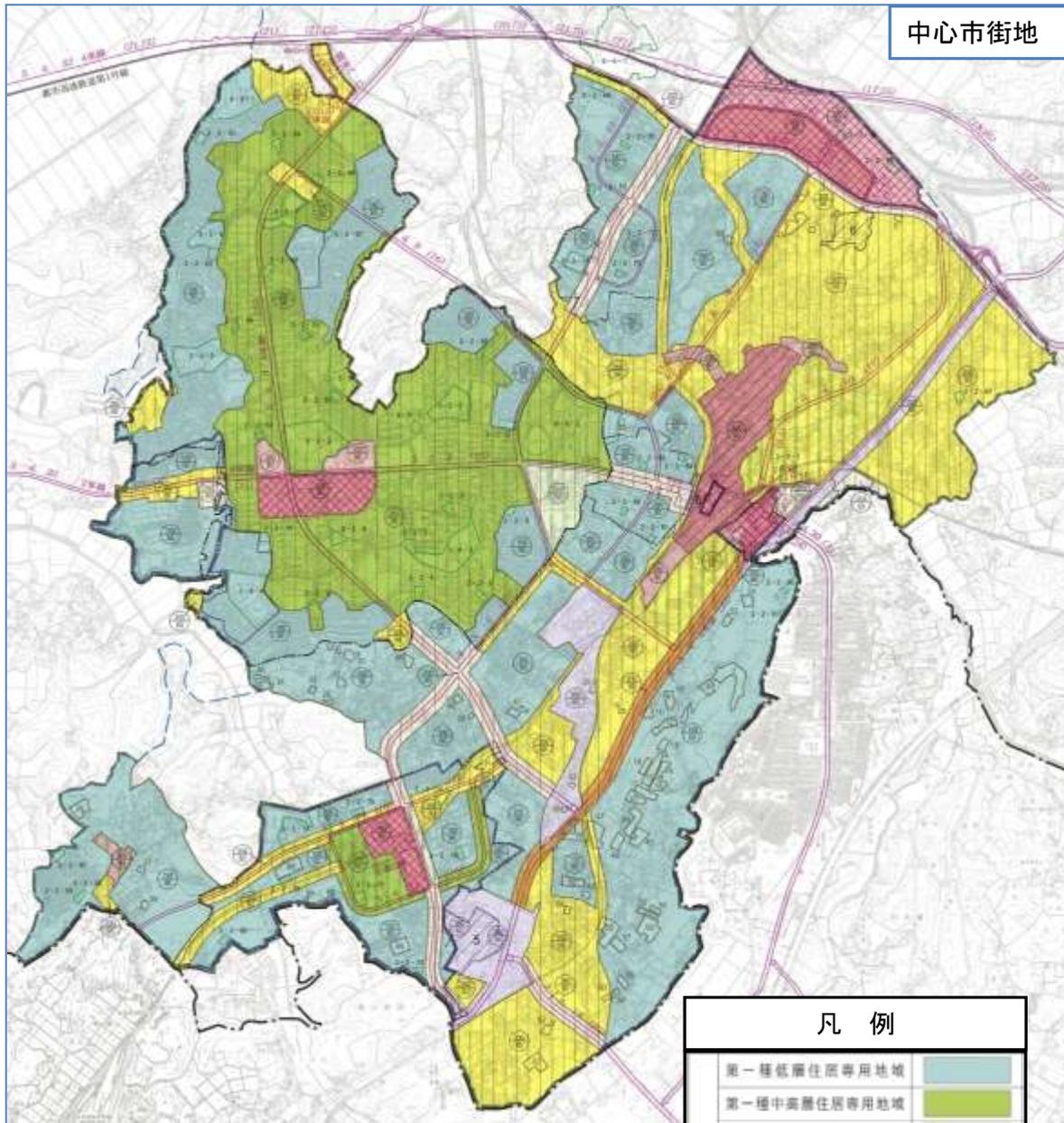
高度地区は、市街地の環境を維持するため、または土地の高度利用を図るため、市が必要に応じて建築物の高さの最高限度や最低限度を定めることができる地域地区のひとつです。

成田市の都市計画上の住居を主目的とする用途地域は、「第一種低層住居専用地域」、「第一種中高層住居専用地域」、「第二種中高層住居専用地域」、「第一種住居地域」、「第二種住居地域」、「準住居地域」であり、このうちの約5割弱を占める「第一種低層住居専用地域」は最高高さを10mに制限しており、その他の地域は、下総・大栄地区を除き、一定の立ち上がり斜線により高さを制限する第一種・第二種高度地区を規定しています。

### ■ 制限のイメージ図



■都市計画用途地域図（大栄、下総地区を除く）



凡 例	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
防火地域	
準防火地域	
第一種高度地区	
第二種高度地区	
高度利用地区	
生産緑地地区	
航空機騒音障害防止地区	
航空機騒音障害防止特別地区	

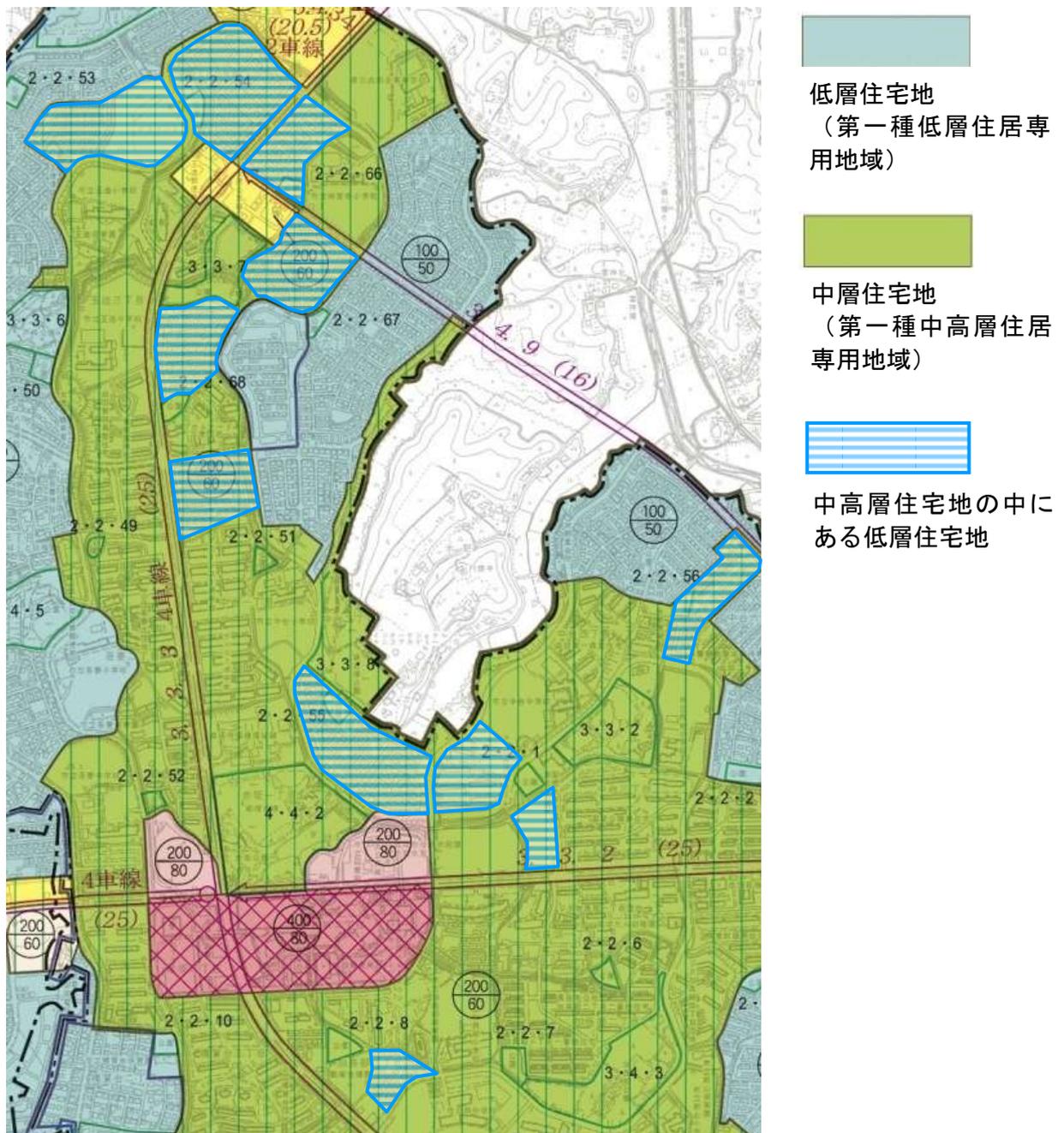
高度地区

## 最高高さ制限導入の背景・目的

成田ニュータウンの大規模敷地では、社会情勢の変化に伴い、社宅用地の売却等により当初の想定を超える高層建築の建築が計画され、その高さについて近隣住民に受け入れられないケースも生まれるようになりました。また、中高層の用途であっても、戸建て分譲されるケースが増え、建築形態が混在する実態があります。

このことから、将来にわたり良好な街並みの保全を図るため、これまでの斜線による制限に加えて最高高さを制限する高度地区の導入を検討しました。

### ■ ニュータウンにおける建築形態の状況図



## 導入する区域と基本的な考え方

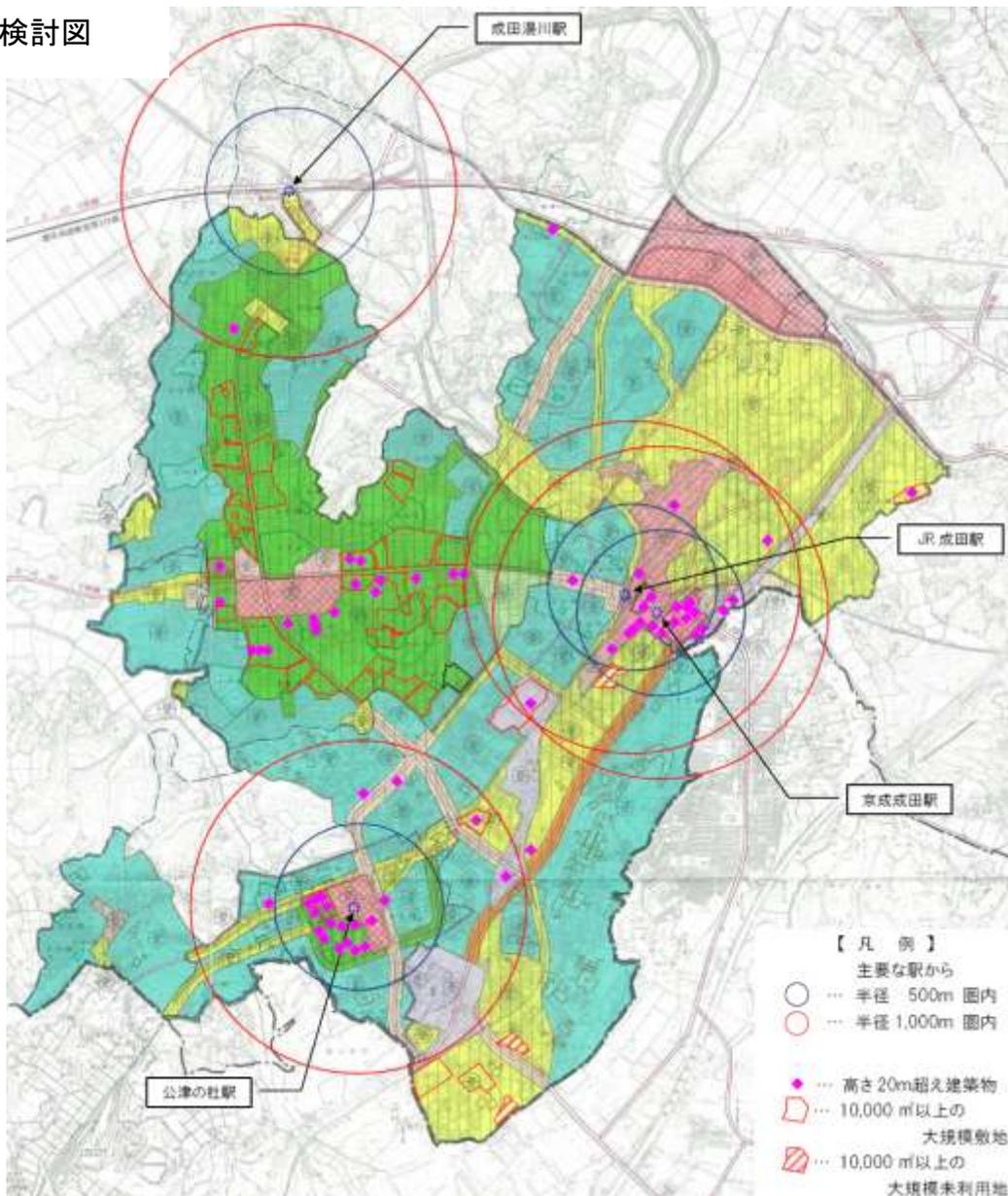
前述の背景を受け、区域マスタープラン及び都市計画マスタープランに示している「まちづくり方針」の実現に向け、住宅地として位置付けられている地区のうち、土地の利用形態（建築物の規模や形状等）について、早急に保全を図るべき地区として、住居専用の用途地域を導入対象区域として位置付けます。

一方で、駅周辺の市街地では、有効な土地利用を実現する手段として、ある程度の土地の高度利用も必要と考えられることから、主要な駅周辺1km圏内を目安に、対象区域から除外することとします。

これらの考え方に基づいて整理した結果、

**成田ニュータウン地区内の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域にかかる第一種高度地区を導入対象区域とします。**

### ■ 検討図



## 最高高さ制限付き高度地区の内容

### ■ 規定の方針（案）

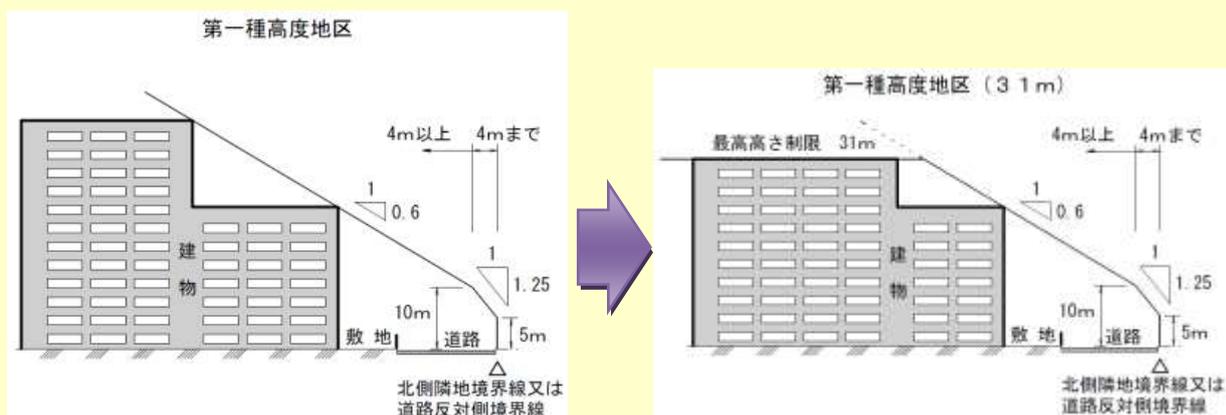
#### ○ 最高高さ制限を導入する区域

成田ニュータウン内の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域にかかる第一種高度地区を対象区域とする。

#### ○ 最高高さ制限を31mとする地区

既に20m以上の建築物が複数棟立地している、市道JR成田駅西口線の沿道及び商業地域に隣接する街区については、住居系用途地域にあって、中高層住宅地としての良好な街並み環境を維持しつつも、成田ニュータウンの活力を支える地区として、一定程度の土地の高度利用を図る観点から、「31m」を制限値とします。

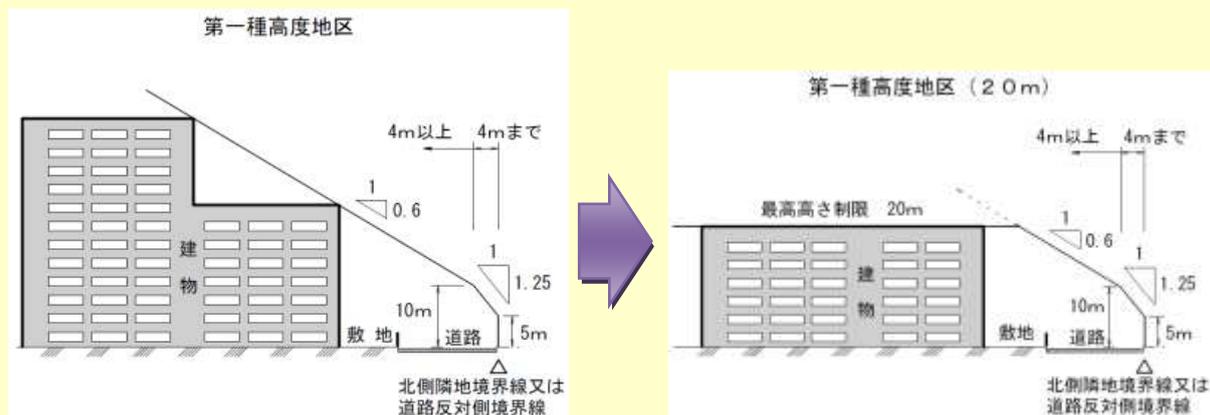
（高さ制限のイメージ）



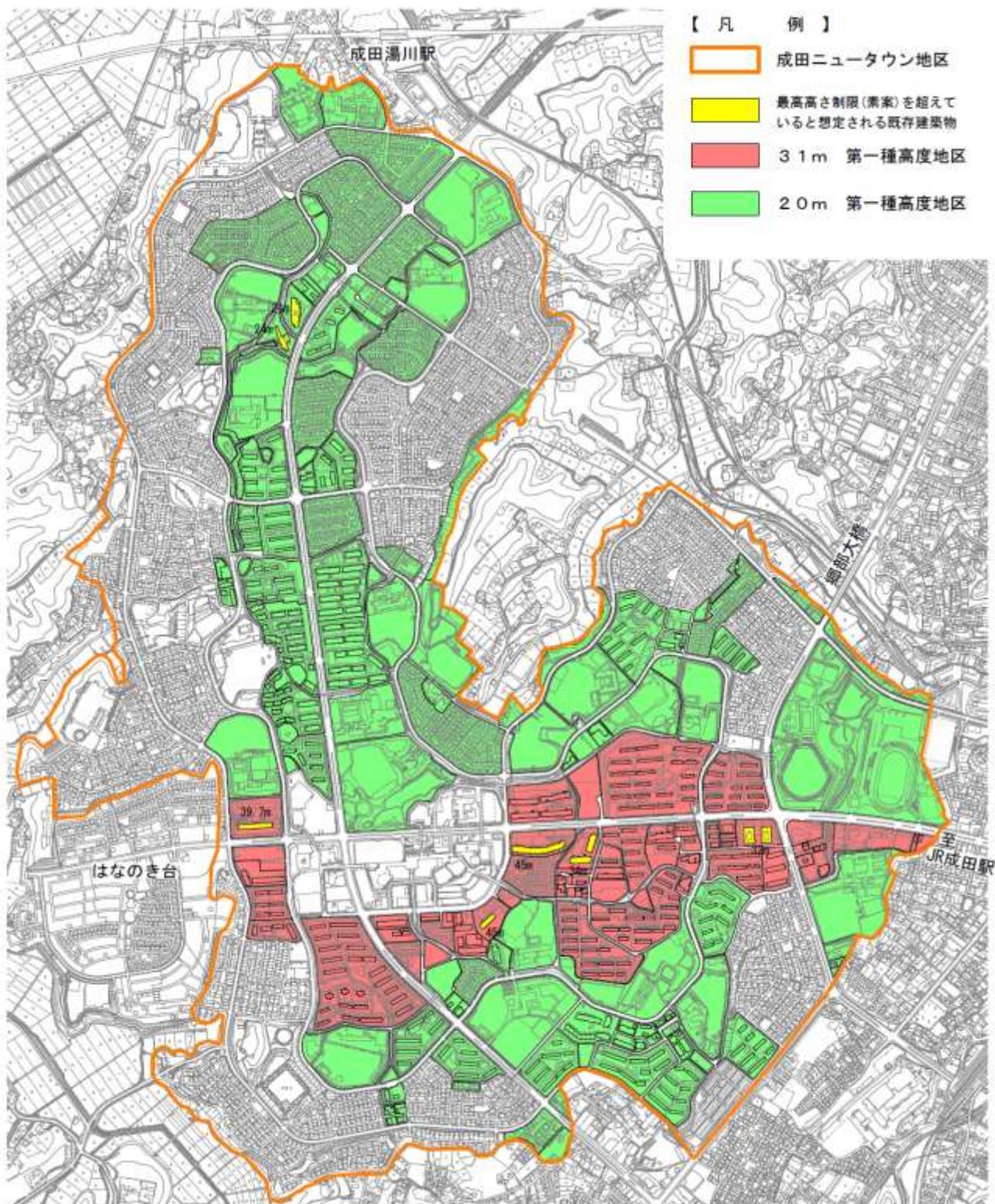
#### ○ 最高高さ制限を20mとする地区

上記以外の区域については、低層住宅地との調和や現状における良好な街並み環境の保全を基本としつつ、成田ニュータウンの持続的な街づくりの視点から、今後の建替えを可能とする「20m」を制限値とすることとします。

（高さ制限のイメージ）



■ 規定方針図（案）



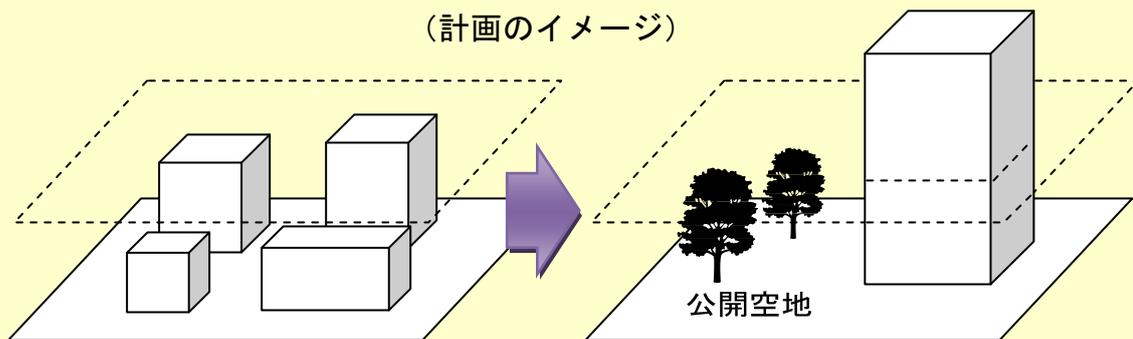
## 高さ制限を緩和する特例措置

### ■ 周囲の環境上支障がないと認めたものの特例

次の①から④に該当する建築物で、市長が都市計画審議会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、規定する高さの限度をこえて建築することができることとします。

但し、建築物の最高高さは、規定する高さの1.5倍を限度とします。

- ① 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物
- ② 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物



- ③ 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物
- ④ その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物

### ■ 地区計画による特例

周辺の住環境への影響を考慮し、より良い街並みを形成しようとする観点から、地区計画（都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による）を決定し、最高高さ制限について規定した場合には、**地区計画で規定する建築物の高さの最高限度を適用**することとします。

## 既に最高高さ制限を超えていると 想定される建築物の取り扱い

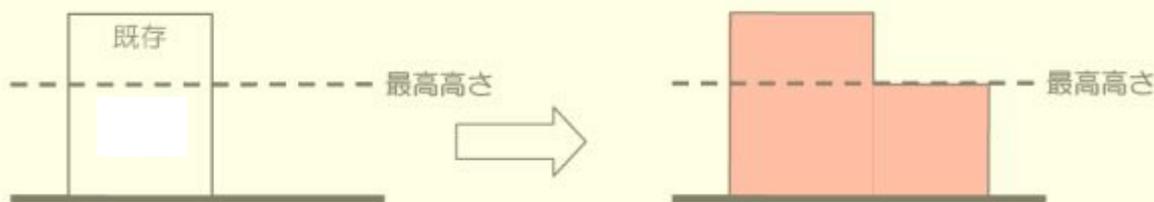
### ■ 既存不適格建築物の取り扱い

以下の場合で、市長が認定したものについては、建築物の最高高さ制限に関する規定は適用しないこととします。

- ① この規定が適用される時点で、既に建築されていたか、若しくは工事中で、最高高さ制限を超過する部分がある建築物
- ② ①の建築物の建替えについて、建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の形状や規模が、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の形状や規模と同程度であるもの（2回目以降の建替えについても同様）

（建替えのイメージ）

建替え（最高高さ制限超過部分が既存建築物と同等）・・・○



建替え（最高高さ制限超過部分が増加）・・・×

