

# 玉造六丁目地区地区計画運用基準

## 1. 目的

この運用基準は、成田市玉造六丁目地区地区計画（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や区域の整備・開発及び保全の方針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

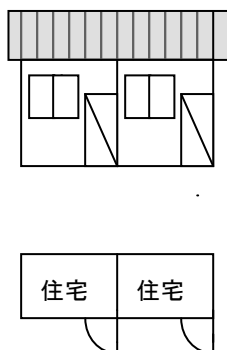
この運用基準は、地区計画を定める区域内について適用する。

## 3. 建築物等の用途の制限

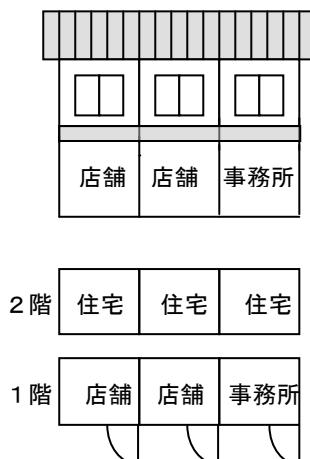
本地区は、低層の戸建て住宅を主体とする良好な住宅市街地の形成を目指している。そこで、調和のとれた居住環境の形成と保持のため、次のように建築物等の用途の制限をする。

- ① 長屋（2戸以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。）については、ゆとりある戸建て住宅としての土地利用にふさわしくないため、建築を制限する。
- ② 共同住宅、寄宿舍又は下宿についても、長屋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。

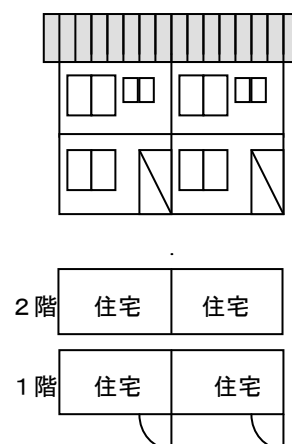
長屋の例 例1



例2



例3

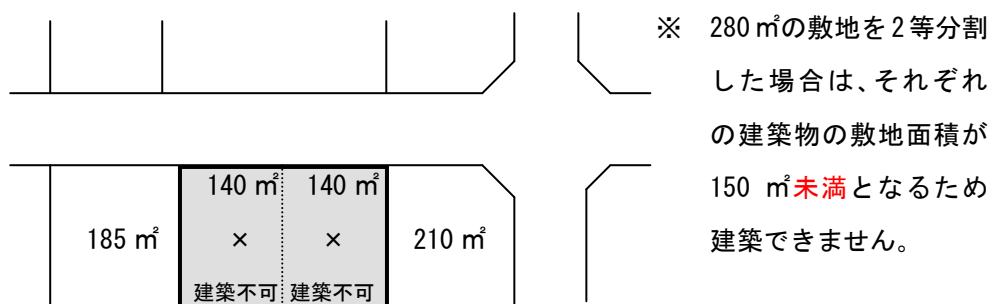


#### 4. 建築物の敷地面積の最低限度

本地区のゆとりある宅地規模を将来とも維持するとともに、宅地の細分化を未然に防止することにより、居住環境（日照、通風、プライバシー等）の悪化や近隣トラブル等の発生を避けるため建築物の敷地面積の最低限度を150㎡と定める。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



#### 5. 壁面の位置の制限

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

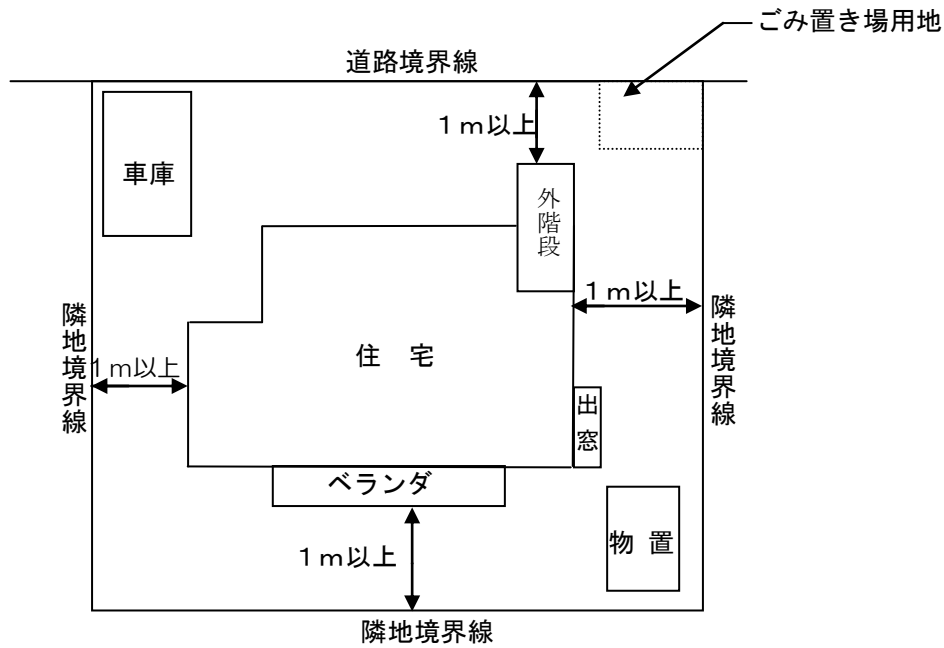
- ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（ごみ置場用地に係る境界線を除く。）までの距離は、1m以上とする。

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㎡以下のもの
- ② 車庫で高さ3m以下のもの
- ③ 出窓（但し、建築基準法上の床面積に算入されるものを除く。）
- 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

配置の例



(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。

## 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、建築物の屋根、外壁など外観部分の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については、周囲の景観と調和し、良好な住環境にふさわしい落ち着いたある色調を用いるものとする。

## 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、道路又は隣地境界線に面してかき又はさくを設置する場合についての構造の制限を定める。

### 1) 道路境界側の制限

道路境界線に面して設置するかき又はさくについては、生垣、透視可能なフェンス又はこれらの併設とする。ただし、門柱（門袖を含む。）、門扉、フェンスの基礎等で高さ0.6 m以下のもの又は受変電設備等への立入の予

防のためのものなど市長が建築物等の保安・管理上やむを得ないと認められたものについては、この限りでない。

## 2) 隣地境界側の制限

隣地境界線に面して設置するかき又はさくについては、その高さは1.2m以下とする。ただし、生垣、透視可能なフェンス又は受変電設備等への立入の予防のためのものなど市長が建築物等の保安・管理上やむを得ないと認められたものについては、この限りでない。

## 3) 門袖の高さ及び長さの制限

門柱等に付属する門袖については、敷地境界線に面する部分での制限として、高さ1.5m以下、かつ、左右の長さの合計は4m以下とする。

## 8. 区域の整備・開発及び保全の方針のうち土地利用に関すること

1) 通過車両や歩行者等の交通安全のため、市道ニュータウン環状線、市道吾妻玉造線又は市道玉造六丁目1号線に面する位置に車庫又は車両出入口の設置はしないものとする。ただし、これ以外の道路からの出入り経路が明らかである車庫又は交番等の公共施設でやむを得ず設置する場合については、この限りでない。

2) 良好な地域コミュニティ形成のため、千葉県住宅供給公社による造成工事竣工後の地盤の高さについては、原則として変更しないものとする。ただし、やむを得ず変更する場合は、隣接する宅地への日照等を考慮のうえ、その変更する高さは建築物及び建築物の基礎部分の周囲1m以内については0.5m以下とし、その他の部分は0.3m以下を基準とする。なお、造園による花壇、築山、池など隣接する宅地への影響が少ないものについては、この限りでない。

## 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。