

# 中台三丁目地区地区計画運用基準

## 1. 目的

この運用基準は、成田市中台三丁目地区地区計画(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、低層住宅を主体とする良好でゆとりのある住環境を有し、これを将来にわたって維持及び保全し、ここに住まう住民が愛着と誇りを持ち、安心して暮らせるまちを実現することを目指している。

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、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. 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(1) 一戸建ての住宅

(2) 長屋(完全分離型の二世帯住宅に限る。3戸以上を除く。)

(3) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものの内建築基準法施行令第130条の3で定めるもの

(4) 集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る。)

(5) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。)

(6) その他市長が公益上やむを得ないと認めた建築物で、建築基準法施行令第130条の4で定めるもの

(1) 一戸建て住宅

(2) 長屋(完全分離型の2世帯住宅に限る。3戸以上を除く。)

長屋とは、2以上の住戸又は住室を有する建築物で、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有しないものを指します。

当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の二世帯住宅を可能とするため、住戸数を2戸までと制限します。

(3) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものの内建築基準法施行

令第130条の3で定めるもの。

次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもので、かつ、延べ面積の1/2以上を居住の用に供するものをいう。

- ① 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具点その他これらに類するサービス業を営む店舗（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。）
- ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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（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。）
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（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。）

（4）集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。）

町内会等一定の地区の住民を対象とし、福祉の向上のための町内会等の活動の用に供するものに限り、集会に必要な機能を備えた建築物をいう。

（5）前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。）

車庫・自転車置場・物置等（機械式立体駐車場は除く。）

（6）その他市長が公益上やむを得ないと認めた建築物

その他市長が公益上やむを得ないと認めた建築物で、建築基準法施行令第130条の4で定めるものとは、次に掲げるものとする。

- ① 郵便局で延べ面積が500㎡以内のもの
- ② 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの
- ③ 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- ④ 路線バスの停留所の上家
- ⑤ 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
  - イ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
  - ロ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設
  - ハ ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設
  - ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液

化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト 都市高速鉄道の用に供する施設

チ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設

#### 4. 建築物の容積率の最高限度

低層住宅地にふさわしいゆとりある良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として、建築物の容積率の最高限度を100（%）と定める。

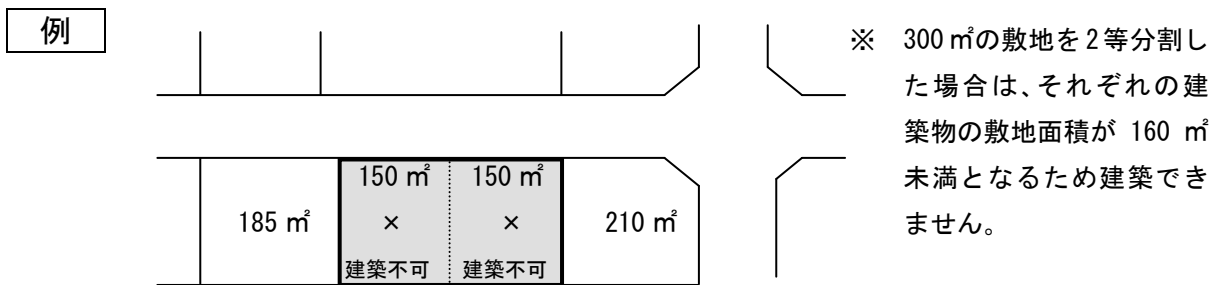
#### 5. 建築物の建ぺい率の最高限度

敷地内空地の確保により緑化を進め、低層住宅地にふさわしいゆとりある良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として、建築物の建ぺい率の最高限度を50（%）と定める。

ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定（千葉県建築基準法施行細則第16条）に該当する場合は60（%）とする。

#### 6. 建築物の敷地面積の最低限度

宅地の細分化に伴う建て詰まりを予防し、ゆとりある良好な居住環境を維持していくことを目的として、建築物の敷地面積の最低限度を160㎡と定める。



#### 7. 壁面の位置の制限

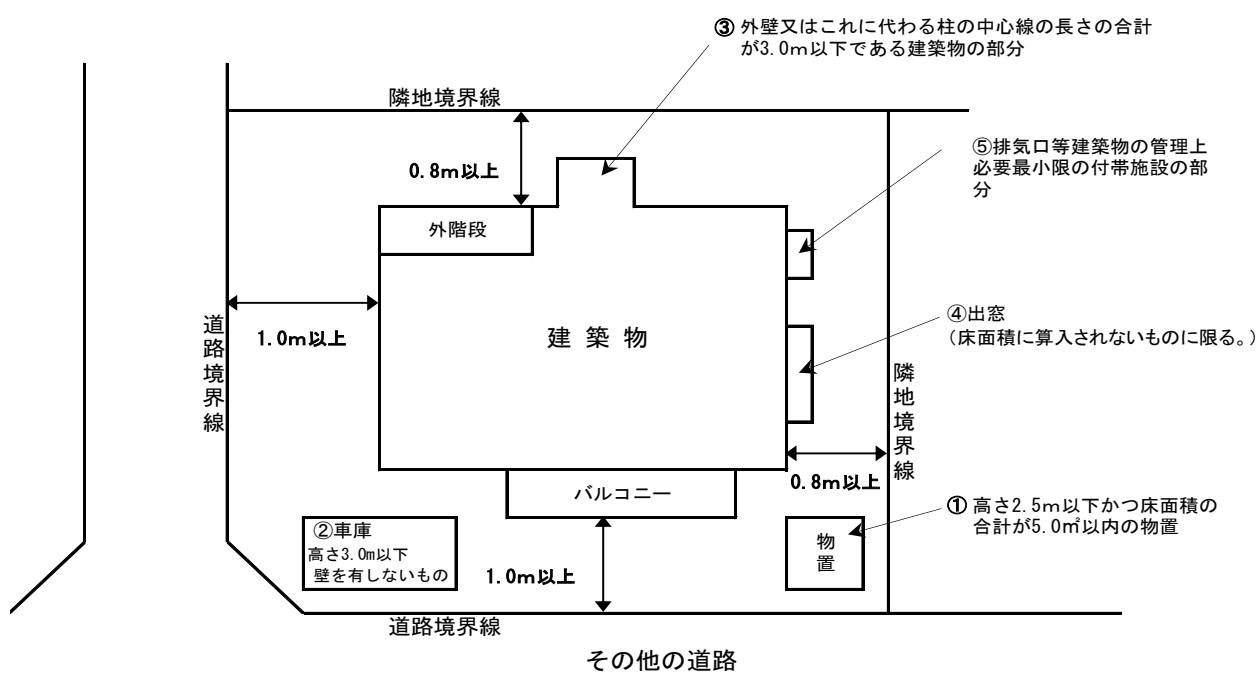
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、ゆとりある緑豊かで良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として、次のように壁面の位置の制限を定める。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上、隣地境界線までの距離は0.8m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。

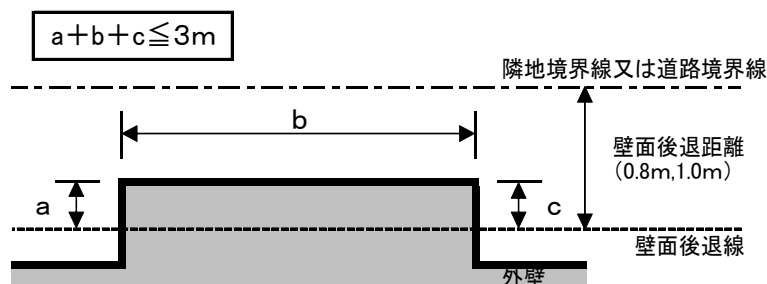
- ① 物置その他これに類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さが2.5m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの
- ② 建築物に附属する、壁を有しない自動車車庫で、高さ3m以下のもの
- ③ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分
- ④ 出窓（床面積に算入されないものに限る。）
- ⑤ 地盤面下の建築物から接続される排気口や建築物の外壁に設けられる照明器具などの建築物の管理上必要最小限の付帯施設の部分
- ⑥ その他市長が公益上やむを得ないと認めるものとして、公衆便所、交番、路線バス停留所の上家又は公衆電話ボックス等の公益上必要な建築物で、やむを得ず規定の壁面位置まで後退できないもの

〈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〉

③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以下である建築物の部分」とは、以下のように取り扱います。



## 8. 建築物の高さの最高限度

日照やプライバシーなどの保護を図るとともに、統一感のある街並み景観をつくることを目的として、建築物の高さの最高限度を10mと定める。

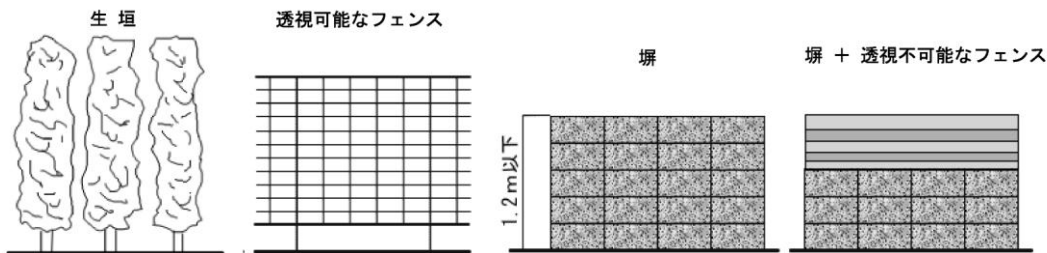
## 9. 垣又は柵の構造の制限

緑豊かでゆとりのある優れた景観を有する街並みを形成し、保持していくことを目的として、道路境界線に面して垣又は柵を設置する場合は、以下のいずれかに該当するもの又はこれらの併設とし、それ以外の垣又は柵は道路境界線から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。

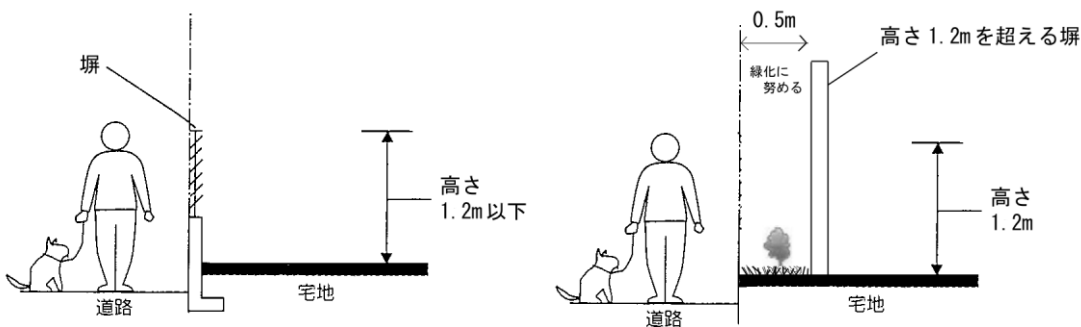
但し、門柱、門袖（左右の長さの合計4m以下のものに限る。）、門扉等及び市長が建築物等の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りではない。

- 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

### <垣又は柵の構造の制限>



### (透視不可能なもの設置例)



## 10. 建築物の形態又は意匠の制限

良好な景観、統一感のある家並みを形成するために、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和する落ち着いた色調とする。

### 附 則

この運用基準は、都市計画決定の日から施行する。