

# 小菅地区地区計画運用基準

## 1. 目的

この運用基準は、成田市小菅地区地区計画(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、空港利用者のための宿泊施設やインバウンド需要を受け止めるためのショッピングモールなどの商業・娯楽施設、広域交通ネットワークを生かした流通業務施設や国際展示場、再生医療などの高度な医療研究を行う研究施設など、新たな産業拠点の形成を目指している。

そこで、適正かつ健全な土地利用を図るとともに、周辺の自然環境に配慮した良好な観光・商業・医療拠点の形成のため、次のように建築物等の用途の制限をする。

### (1) 商業・観光集積地区

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 ホテル又は旅館
- ② 店舗又は飲食店
- ③ 事務所
- ④ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ⑤ 遊技場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号及び同項第5号に該当する営業に係るものを除く。）
- ⑥ 集会場
- ⑦ 展示場
- ⑧ 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）
- ⑨ 倉庫業を営む倉庫
- ⑩ 工場（物流業に係るものに限る）
- ⑪ 体育館、水泳場又はスポーツの練習場
- ⑫ 郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設
- ⑬ 自動車車庫
- ⑭ 駐車場管理棟
- ⑮ 公衆便所、休憩所又は路線バス等の停留所の上家
- ⑯ 前各号の建築物に附属するもの

## (2) ビジネス・医療集積地区

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についてはこの限りではない。

- ① ホテル又は旅館
- ② 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3に定める建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの
- ③ 事務所
- ④ 研究施設、研究開発型施設又は研修施設
- ⑤ 遊技場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号及び同項第5号に該当する営業に係るものを除く。）
- ⑥ 集会場
- ⑦ 展示場
- ⑧ 体育館、水泳場又はスポーツの練習場
- ⑨ 自動車車庫
- ⑩ 駐車場管理棟
- ⑪ 公衆便所、休憩所又は路線バス等の停留所の上家
- ⑫ 前各号の建築物に附属するもの

## (3) 地区施設の区域

道路、公園及び調整池の区域において、管理上必要となる建築物、及び地区施設の利用の増進に寄与する建築物で、施設管理者が必要と認めるものは、建築することができる。（例：道路…バス停留所の上家、公衆電話ボックス等、公園…公衆便所、休憩所、管理用倉庫等、調整池…電気室等）

なお、緑地の区域においては、原則として建築物を建築してはならない。

## 4. 建築物の敷地面積の最低限度

本地区においては、空港立地を生かした新たな交流の創出と、各種ニーズに対応した賑わいの拠点の形成という、地区計画に定める土地利用の方針を実現するため、効率的土地利用、配置される道路機能等の特性を踏まえ、最低敷地面積を1,000㎡とする。

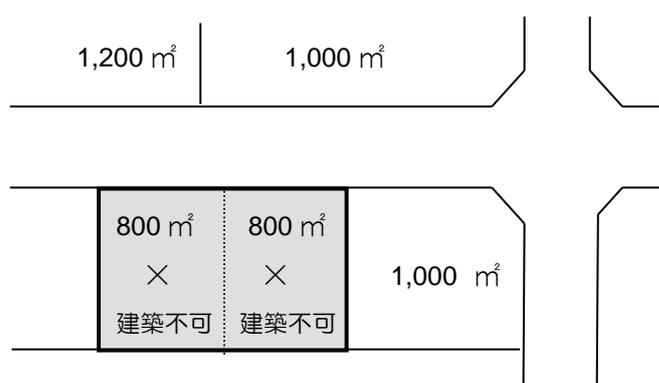
ただし、次のような場合については、この限りでない。

- ① 地区計画施行（平成31年4月5日決定告示）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。

制限範囲以下となる敷地の例



※ 1,600 m<sup>2</sup>の敷地を2等分割した場合は、それぞれの敷地面積が1,000 m<sup>2</sup>未満となるため建築できません。

## 5. 壁面の位置の制限

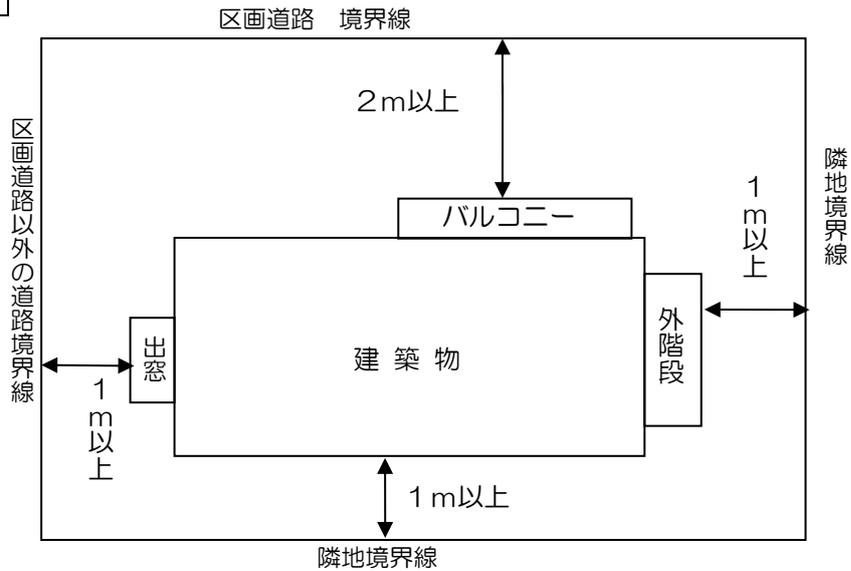
本地区においては、安全でゆとりのある歩行空間の形成を図るため、道路機能等に配慮し建築物の整備方針等の特性を踏まえ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの後退距離を次に示すとおりとする。

- (1) 区画道路の道路境界線までの距離は 2.0m以上
- (2) 上記を除く道路及び隣地境界線までの距離は 1.0m以上

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 道路等の上空に設けられる渡り廊下等の建築物で、人や車などの通行又は荷物等の運搬の用に供するもの
- ③ 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
- 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

## 配置例



(注) 車庫・物置等の附属施設についても制限されます。

## 6. かき又はさくの構造の制限

本地区においては、周辺の自然環境との調和、空と緑との接続に配慮した景観形成を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。

道路境界線に面してかき又は策を設置するときは、周辺環境に考慮し、生垣又は生垣とフェンスの併用とする。

ただし、生垣とフェンスを併用する場合は、フェンスの高さの限度を 1.5mとし、生垣をフェンスの外側に設置するものとする。

## 7. 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。

この運用基準は、令和元年9月30日から施行する。