

議案第1号

成田都市計画市場の変更について（付議）

令和5年6月29日



成 都 計 第 4 4 6 号

令 和 5 年 6 月 2 1 日

成田市都市計画審議会

会 長 田 中 亨 様

成田市長 小泉 一成



成田都市計画市場の変更について（付議）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

## 変更理由書

第1号成田市公設地方卸売市場は、国際空港の立地に伴う将来の人口増加に対応して、北総地域における生鮮食品の拠点機能を図るため、千葉県の卸売市場整備計画に基づき昭和48年3月に都市計画決定し、昭和49年6月に飯仲地先に開設されました。

開設以来、市場機能の拡充など、施設の更新を続けておりましたが、近年の消費者ニーズの多様化や市場外流通の拡大により、取扱量の減少、施設の老朽化などが課題となっておりました。

このようななか、平成28年1月に農林水産省より「第10次卸売市場整備基本方針」が示され、同年8月には千葉県が定める「第10次千葉県卸売市場整備計画」において、地域拠点市場として再整備を行う市場として位置づけられたこと、また、平成28年3月に成田市総合計画「NARITA 未来プラン」において、輸出拠点機能を有する市場の整備を目指す方針が定められたことから、平成30年2月に第2号成田市公設地方卸売市場(天神峰市場)が都市計画決定されました。

さらに、令和4年1月に第1号成田市公設地方卸売市場は第2号成田市公設地方卸売市場(天神峰市場)に市場の機能が移転したことから、第1号成田市公設地方卸売市場を廃止するものです。

## 成田都市計画市場の変更（成田市決定）

1. 都市計画市場中第1号成田市公設地方卸売市場を廃止する。

### 理 由

第1号成田市公設地方卸売市場の市場機能が第2号成田市公設地方卸売市場（天神峰市場）へ移転したためこれを廃止するものである。

## 新旧対照表

新

名称		位置	面積	備考
番号	市場名			
2	成田市公設 地方卸売市場 (天神峰市場)	成田市天神峰字道場の一部	約 92,800 m <sup>2</sup>	

旧

名称		位置	面積	備考
番号	市場名			
1	<u>成田市公設 地方卸売市場</u>	<u>成田市飯仲字柿作及び字馬 場作の各一部の区域</u>	<u>約 71,800 m<sup>2</sup></u>	
2	成田市公設 地方卸売市場 (天神峰市場)	成田市天神峰字道場の一部	約 92,800 m <sup>2</sup>	



議案第2号

成田都市計画用途地域の変更について（付議）

令和5年6月29日



成 都 計 第 4 4 7 号  
令 和 5 年 6 月 2 1 日

成田市都市計画審議会

会 長 田 中 亨 様

成田市長 小泉 一成



成田都市計画用途地域の変更について（付議）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

## 変更理由書

第1号成田市公設地方卸売市場は、令和4年1月に第2号成田市公設地方卸売市場（天神峰市場）に市場の機能が移転しました。

本区域は、成田都市計画市場第1号成田市公設地方卸売市場の市場跡地であり、公津の杜駅の南東約500mに位置し、国道51号に隣接しており、周辺に公津の杜地区の低層住宅地や小学校が立地しています。

成田市都市計画マスタープランにおいては、本区域及び区域周辺を「その他の複合市街地」と位置づけ、「居住環境の保全に努めつつ、沿道サービス施設の誘導や既存の業務施設と住宅が共存できる環境づくりに努める」としています。

成田空港の更なる機能強化などにより高まることが想定される住宅需要や商業エリアとしての発展可能性などを見据え、国道51号に隣接することなど優れた立地条件や区域内で一部事業を継続している状況、また、隣接する低層住宅地の良好な住環境の保全を考慮した上で、互いに共存できるまちづくりを進めていくため、第1号成田市公設地方卸売市場の廃止に伴い、用途地域の変更を行うものです。

成田都市計画用途地域の変更（成田市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（成田市分）

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低 限度	建築物の 高さの 限度	備 考
第一種低層 住居専用地域	— ha 約 521ha	5/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 5/10 以下	— —	— —	10m 10m	
小 計	約 354ha 約 875ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
第一種中高層住 居専用地域	約 204ha 約 60ha	20/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	— —	— —	20m 31m	
小 計	約 32ha 約 296ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層住 居専用地域	約 6.3ha 約 5.3ha	20/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	— —	— —	20m 31m	
小 計	約 12ha						
第一種住居 地 域	約 14ha 約 493ha	20/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	— —	— —	20m —	
小 計	約 507ha						
第二種住居 地 域	約 56ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 56ha						
準住居地域	約 19ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 19ha						
近隣商業地域	約 33ha 約 23ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —	
小 計	約 56ha						
商業地域	約 67ha 約 5.9ha	40/10 以下 50/10 以下	— —	— —	— —	— —	
小 計	約 73ha						
準工業地域	約 3.0ha 約 48ha	10/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	— —	— —	— —	
小 計	約 51ha						
工業地域	約 6.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 6.0ha						
工業専用地域	約 106ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 106ha						
合 計	約 2,057ha						

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

成田空港の更なる機能強化などにより高まることが想定される住宅需要や商業エリアとしての発展可能性などを見据え、国道 51 号に隣接することなど優れた立地条件や区域内で一部事業を継続している状況、また、隣接する低層住宅地の良好な住環境の保全を考慮した上で、互いに共存できるまちづくりを進めていくため、第 1 号成田市公設地方卸売市場の廃止に伴い、用途地域を変更する。

成田都市計画用途地域の変更（成田市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（成田都市計画区域分）

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低 限度	建築物の 高さの 限度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 1.2ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	
	約 886ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 354ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小 計	約 1241ha						
第一種中高層住 居専用地域	約 204ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	
	約 60ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	31m	
	約 70ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 334ha						
第二種中高層住 居専用地域	約 6.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	
	約 5.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	31m	
小 計	約 12ha						
第一種住居 地 域	約 14ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	
	約 712ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 726ha						
第二種住居 地 域	約 90ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 90ha						
準住居地域	約 19ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 19ha						
近隣商業地域	約 13ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 54ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 23ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 90ha						
商業地域	約 67ha	40/10 以下	—	—	—	—	
	約 5.9ha	50/10 以下	—	—	—	—	
小 計	約 73ha						
準工業地域	約 3.0ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	
	約 88ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 91ha						
工業地域	約 9.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 9.4ha						
工業専用地域	約 194ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 194ha						
合 計	約 2,879ha						

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

成田空港の更なる機能強化などにより高まることが想定される住宅需要や商業エリアとしての発展可能性などを見据え、国道 51 号に隣接することなど優れた立地条件や区域内で一部事業を継続している状況、また、隣接する低層住宅地の良好な住環境の保全を考慮した上で、互いに共存できるまちづくりを進めていくため、第 1 号成田市公設地方卸売市場の廃止に伴い、用途地域を変更する。

新旧対照表

(成田市分)

種 類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧用途地域別面積		面積の増減
						新	旧	
第一種低層住居専用地域 小 計	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	— ha	— ha	—
	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	約 521ha	約 521ha	—
	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	約 354ha	約 354ha	—
第一種中高層住居専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	約 204ha	約 204ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	31m	約 60ha	約 60ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 32ha	約 32ha	—
第二種中高層住居専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	約 6.3ha	約 6.3ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	31m	約 5.3ha	約 5.3ha	—
						約 12ha	約 12ha	—
第一種住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	約 14ha	約 14ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 493ha	約 493ha	—
						約 507ha	約 507ha	—
第二種住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 56ha	約 56ha	約 0.1ha
						約 56ha	約 56ha	約 0.1ha
準住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 19ha	約 19ha	—
						約 19ha	約 19ha	—
近隣商業地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	— ha	— ha	—
	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 33ha	約 26ha	約 7.4ha
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 23ha	約 23ha	—
商業地域 小 計	40/10 以下	—	—	—	—	約 67ha	約 67ha	—
	50/10 以下	—	—	—	—	約 5.9ha	約 5.9ha	—
						約 73ha	約 73ha	—
準工業地域 小 計	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	約 3.0ha	約 3.0ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 48ha	約 55ha	約△7.4ha
						約 51ha	約 58ha	約△7.4ha
工業地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 6.0ha	約 6.0ha	—
						約 6.0ha	約 6.0ha	—
工業専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 106ha	約 106ha	—
						約 106ha	約 106ha	—
合 計						約2,057ha	約2,057ha	—

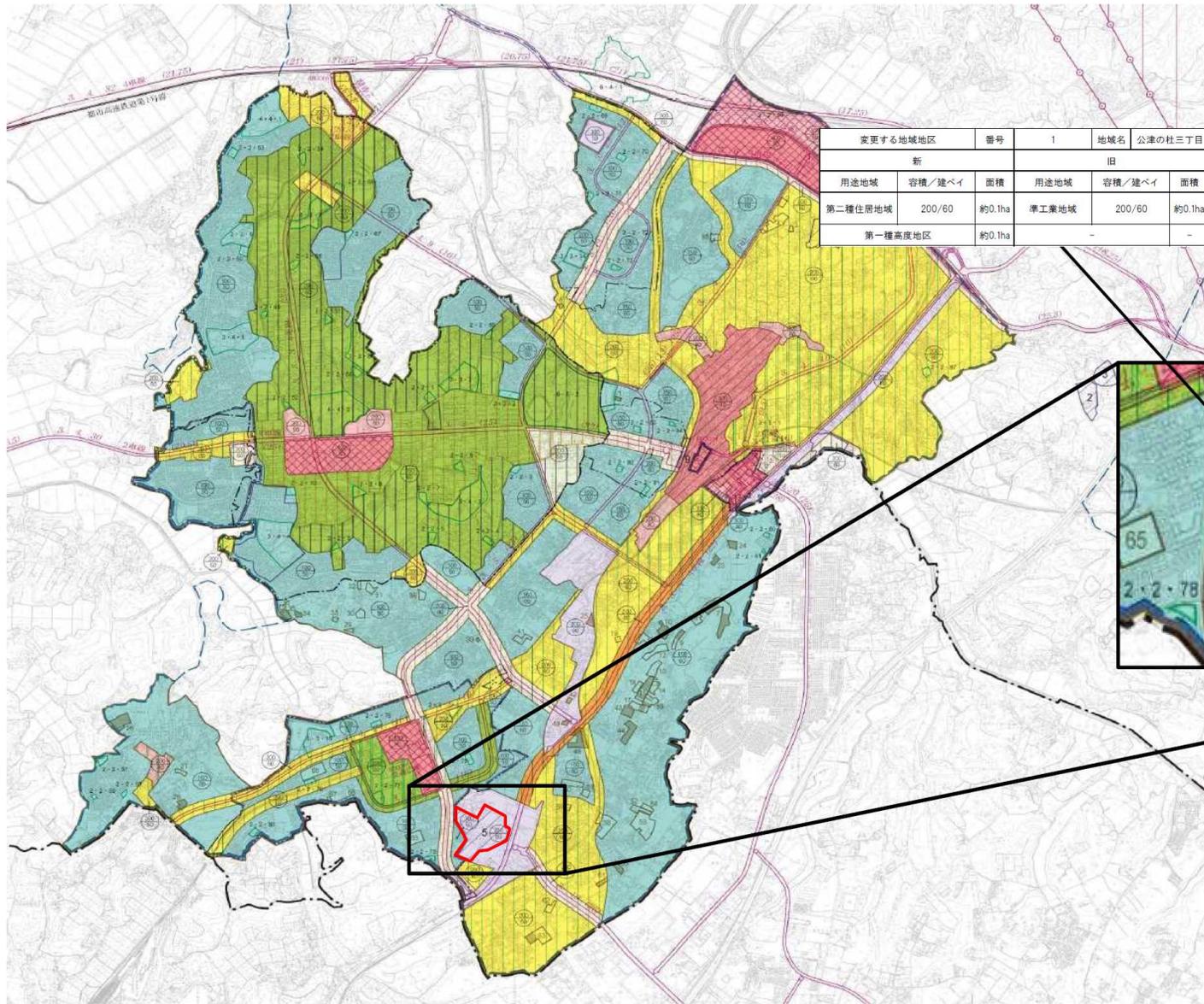
新旧対照表

(成田都市計画区域分)

種 類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧用途地域別面積		面積の増減
						新	旧	
第一種低層住居専用地域 小 計	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	約 1.2ha	約 1.2ha	—
	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	約 886ha	約 886ha	—
	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	約 354ha	約 354ha	—
						約1241ha	約1241ha	—
第一種中高層住居専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	約 204ha	約 204ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	31m	約 60ha	約 60ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 70ha	約 70ha	—
						約 334ha	約 334ha	—
第二種中高層住居専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	約 6.3ha	約 6.3ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	31m	約 5.3ha	約 5.3ha	—
						約 12ha	約 12ha	—
第一種住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	20m	約 14ha	約 14ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 712ha	約 712ha	—
						約 726ha	約 726ha	—
第二種住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 90ha	約 90ha	約 0.1ha
						約 90ha	約 90ha	約 0.1ha
準住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 19ha	約 19ha	—
						約 19ha	約 19ha	—
近隣商業地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 13ha	約 13ha	—
	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 54ha	約 47ha	約 7.4ha
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 23ha	約 23ha	—
						約 90ha	約 83ha	約 7.4ha
商業地域 小 計	40/10 以下	—	—	—	—	約 67ha	約 67ha	—
	50/10 以下	—	—	—	—	約 5.9ha	約 5.9ha	—
						約 73ha	約 73ha	—
準工業地域 小 計	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	約 3.0ha	約 3.0ha	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 88ha	約 95ha	約△7.4ha
						約 91ha	約 98ha	約△7.4ha
工業地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 9.4ha	約 9.4ha	—
						約 9.4ha	約 9.4ha	—
工業専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 194ha	約 194ha	—
						約 194ha	約 194ha	—
合 計						約2,879ha	約2,879ha	—

# 成田都市計画 用途地域の変更 新旧対照図

## 新旧対照図



変更する地域地区			番号	1	地域名 公津の杜三丁目		
新				旧			
用途地域	容積/建ぺい	面積		用途地域	容積/建ぺい	面積	
第二種住居地域	200/60	約0.1ha		準工業地域	200/60	約0.1ha	
第一種高度地区		約0.1ha		-		-	

変更する地域地区			番号	2	地域名 新井、公津の杜三丁目		
新				旧			
用途地域	容積/建ぺい	面積		用途地域	容積/建ぺい	面積	
近隣商業地域	200/80	約7.4ha		準工業地域	200/60	約7.4ha	
第二種高度地区		約7.4ha		-		-	



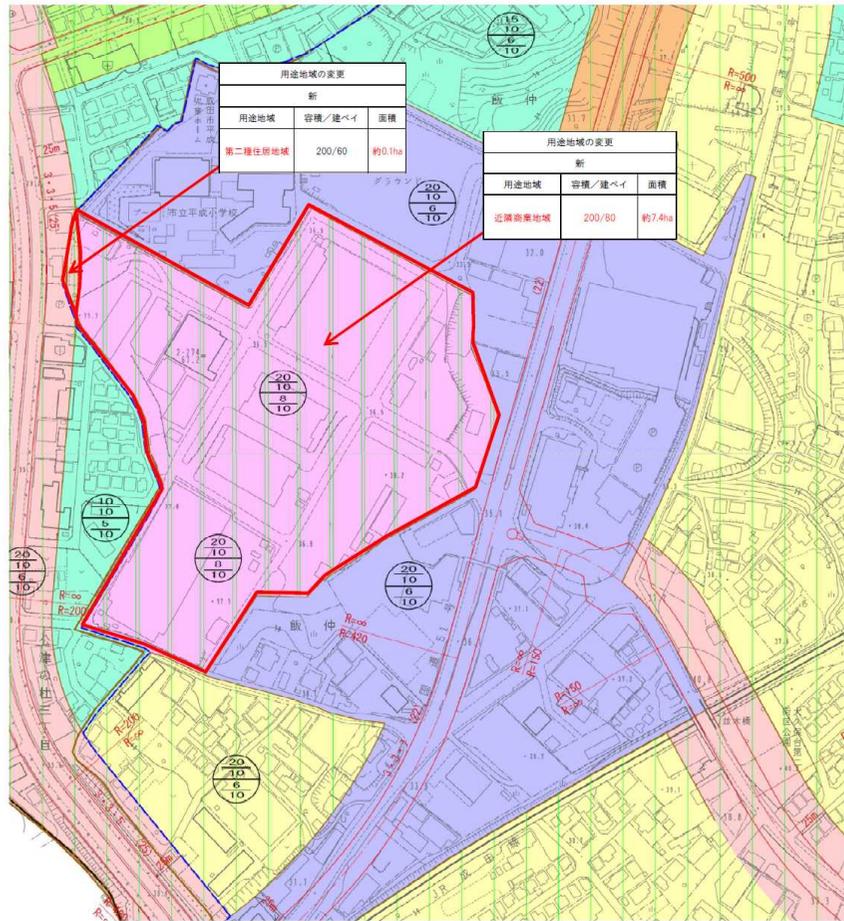
縮尺: 1:25,000

凡例

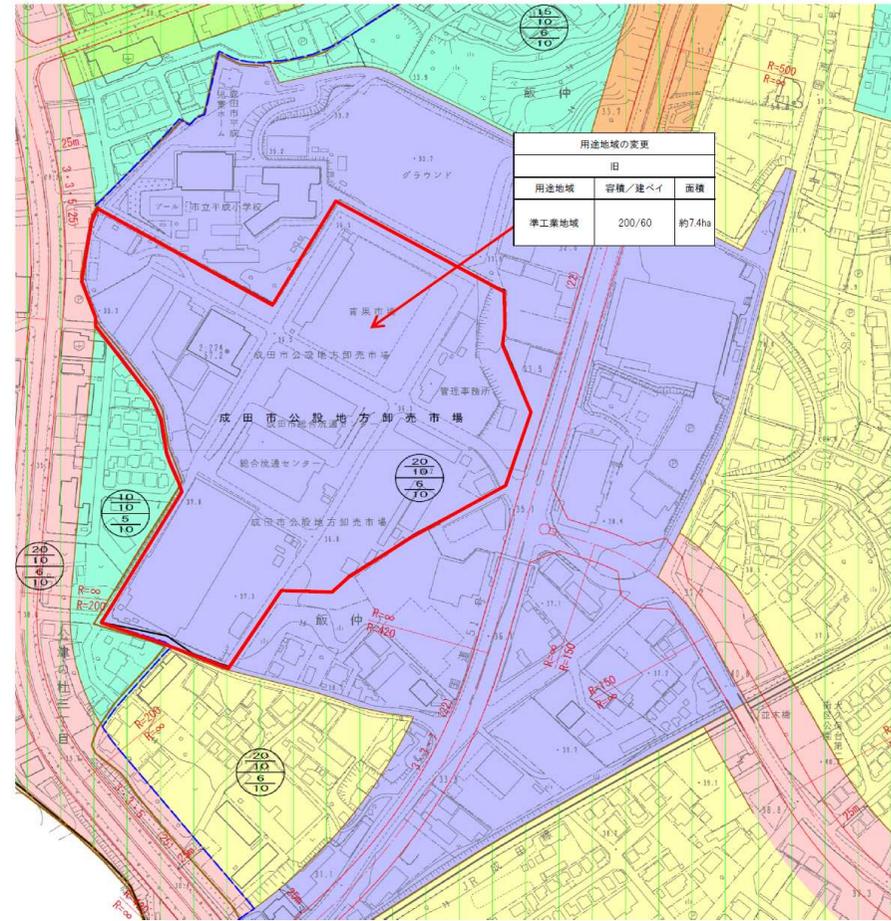
	変更区域
---	------

# 成田都市計画 用途地域の変更 新旧対照図

## 新旧対照図(新)



## 新旧対照図(旧)



凡 例	
	変更区域

凡 例	
	変更区域

## 意見書の要旨の提出について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定により、都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出があったので、同法第21条第2項において準用する同法第19条第2項の規定により、その要旨を貴審議会に提出します。

## 成田都市計画用途地域の変更に係る意見書の要旨

### 1 A氏 東京都港区

- ① 公設部門のみ新市場へ移転した段階で、既存事業者だけでの事業運営の継続は、既存建物の老朽化もあり困難な状況となっており、旧卸売市場用地における将来計画は決まっていない。
- ② 近隣商業地域への変更が先行すれば、既存の食品加工工場などの再建築が実質的に不可能になり、また、移転を要する場合、土地の選定や移転費用の問題から、計画決定の大幅な遅れに繋がりがねない。
- ③ 近隣商業地域への変更を先行するのであれば、既存施設の新築などについて、柔軟な対応をされたい。
- ④ より良いまちづくりに向けては、用途変更を先行するのではなく、関係者間での協議に時間をかけるべきである。

議案第3号

成田都市計画高度地区の変更について（付議）

令和5年6月29日



成 都 計 第 4 4 8 号

令 和 5 年 6 月 2 1 日

成田市都市計画審議会

会 長 田 中 亨 様

成田市長 小泉 一成



成田都市計画高度地区の変更について（付議）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

## 変更理由書

第1号成田市公設地方卸売市場は、令和4年1月に第2号成田市公設地方卸売市場（天神峰市場）に市場の機能が移転しました。

本区域は、成田都市計画市場第1号成田市公設地方卸売市場の市場跡地であり、公津の杜駅の南東約500mに位置し、国道51号に隣接しており、周辺に公津の杜地区の低層住宅地や小学校が立地しています。

成田市都市計画マスタープランにおいては、本区域及び区域周辺を「その他の複合市街地」と位置づけ、「居住環境の保全に努めつつ、沿道サービス施設の誘導や既存の業務施設と住宅が共存できる環境づくりに努める」としています。

成田空港の更なる機能強化などにより高まることが想定される住宅需要や商業エリアとしての発展可能性などを見据え、国道51号に隣接することなど優れた立地条件や区域内で一部事業を継続している状況、また、隣接する低層住宅地の良好な住環境の保全を考慮した上で、互いに共存できるまちづくりを進めていくため、高度地区を変更（追加）するものです。

成田都市計画高度地区の変更（成田市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備考
第一種高度地区（最高限）	約488ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限） 20m	約224ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限） 31m	約65ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限）	約131ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
合 計	約908ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

用途地域の変更に伴い、隣接する低層住宅地の良好な住環境を保全するため、高度地区を変更する。

新旧対照表

種 類	面 積		備 考 (面積の増減)
	新	旧	
第一種高度地区 (最高限)	約 4 8 8 h a	約 4 8 8 h a	約 0 . 1 h a
第一種高度地区 (最高限) 2 0 m	約 2 2 4 h a	約 2 2 4 h a	—
第一種高度地区 (最高限) 3 1 m	約 6 5 h a	約 6 5 h a	—
第二種高度地区 (最高限)	約 1 3 1 h a	約 1 2 4 h a	約 7 . 4 h a
合 計	約 9 0 8 h a	約 9 0 1 h a	約 7 . 4 h a

## 高度地区の規定書

H19. 2. 23 告示

H25. 3. 1 告示

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

### 第1 建築物の高さの限度

高度地区内の建築物の高さの限度は、次の各号に定めるところによる。

#### (1) 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

#### (2) 第一種高度地区（20m）

① 建築物の最高高さは、20メートル以下とする。

② 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

#### (3) 第一種高度地区（31m）

① 建築物の最高高さは、31メートル以下とする。

② 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

#### (4) 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

### 第2 制限の緩和措置

第1の規定の適用にあたって次の緩和規定を設ける。ただし、第2号の規定については、建築物の各部分の高さを算定するときに限る。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合は、当該

水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

- (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条（昭和25年法律第201号）第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (4) 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項、第2項若しくは第3項の規定の適用により特定行政庁が同一敷地内にあるものと認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

### 第3 適用の除外

次の各号に該当する建築物については、第1の規定第2号①及び第3号①に規定する建築物の高さの最高限度（以下「最高高さ制限」という。）は適用しない。ただし、建築基準法第3条第3項第1号に該当するものを除く。

- (1) この規定の告示の日（以下「告示日」という。）において現に存しているか又は現に工事中であった建築物で、最高高さ制限に適合しない部分（以下、「最高高さ制限超過部分」という。）がある建築物
- (2) 最高高さ制限超過部分がある建築物について、増築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途の変更を行う場合であって、この規定による制限の範囲内で新たに不適合部分を生じさせるものではない建築物
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域内（地区整備計画で建築物等の高さの最高限度が定められている区域に限る。）の建築物で、当該区域の整備、開発及び保全の方針及び地区整備計画に適合するもの

ただし、建築物の最高高さは、地区整備計画に規定された建築物等の高さの最高限度以下とする。

### 第4 認定による特例

次の各号のいずれかに該当すると市長が認定するものについては、最高高さ制限を超えることができるものとする。

- (1) 告示日において現に存しているか又は現に工事中で、かつ、最高高さ制限超過部分がある建築物の建替え（当該建築物と同一用途に限る。以下同じ。）で、次のいずれにも該当すると市長が認定したものに限る。なお、この規定の適用により建替えされた建築

物を再度建替える際にも適用できるものとし、以降また同様とする。

- ① 建替え後の建築物の敷地面積は、告示日における当該建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。
  - ② 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の高さは、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の高さを超えないこと。
  - ③ 建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の形状及び規模は、建替え前の建築物の最高高さ制限超過部分の形状及び規模と同程度であること。
- (2) この規定の告示日において現に存しているか又は現に工事中で、かつ、最高高さ制限超過部分がある建築物への階段、昇降機等の用に供する部分の増築で、この規定に適合させることが著しく困難であると認められるもの。

## 第5 その他の特例

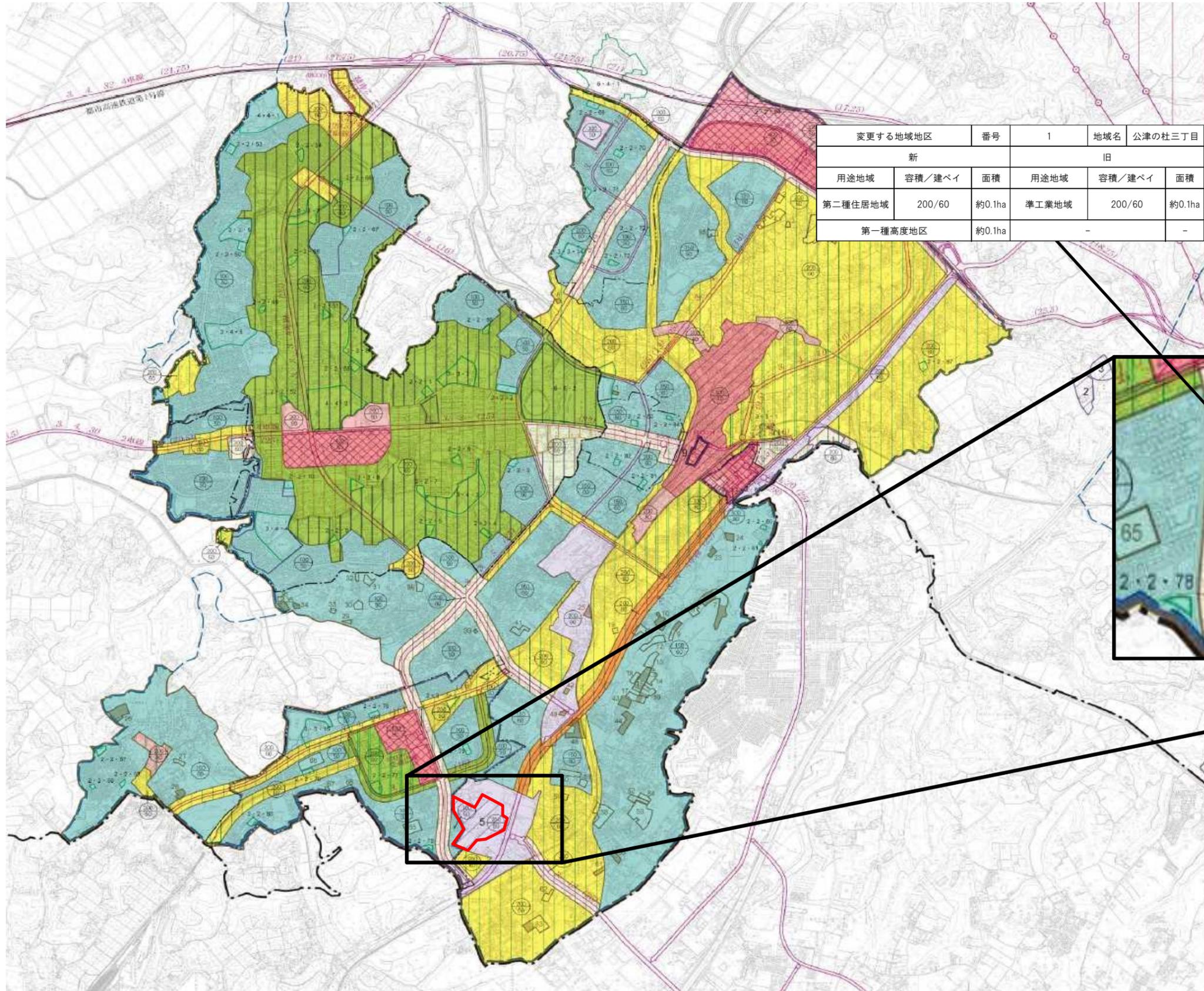
次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が都市計画審議会等の第三者機関の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、第1及び第2の規定による高さの限度を超えて建築することができる。

ただし、建築物の最高高さは、規定値の1.5倍を限度とする。

- (1) 都市計画として定められた一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設に係る建築物
- (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

# 成田都市計画 高度地区の変更 新旧対照図

## 新旧対照図



変更する地域地区			番号	1	地域名	公津の杜三丁目
新				旧		
用途地域	容積/建ぺい	面積		用途地域	容積/建ぺい	面積
第二種住居地域	200/60	約0.1ha		準工業地域	200/60	約0.1ha
第一種高度地区				-		-

変更する地域地区			番号	2	地域名	飯仲、公津の杜三丁目
新				旧		
用途地域	容積/建ぺい	面積		用途地域	容積/建ぺい	面積
近隣商業地域	200/80	約7.4ha		準工業地域	200/60	約7.4ha
第二種高度地区				-		-

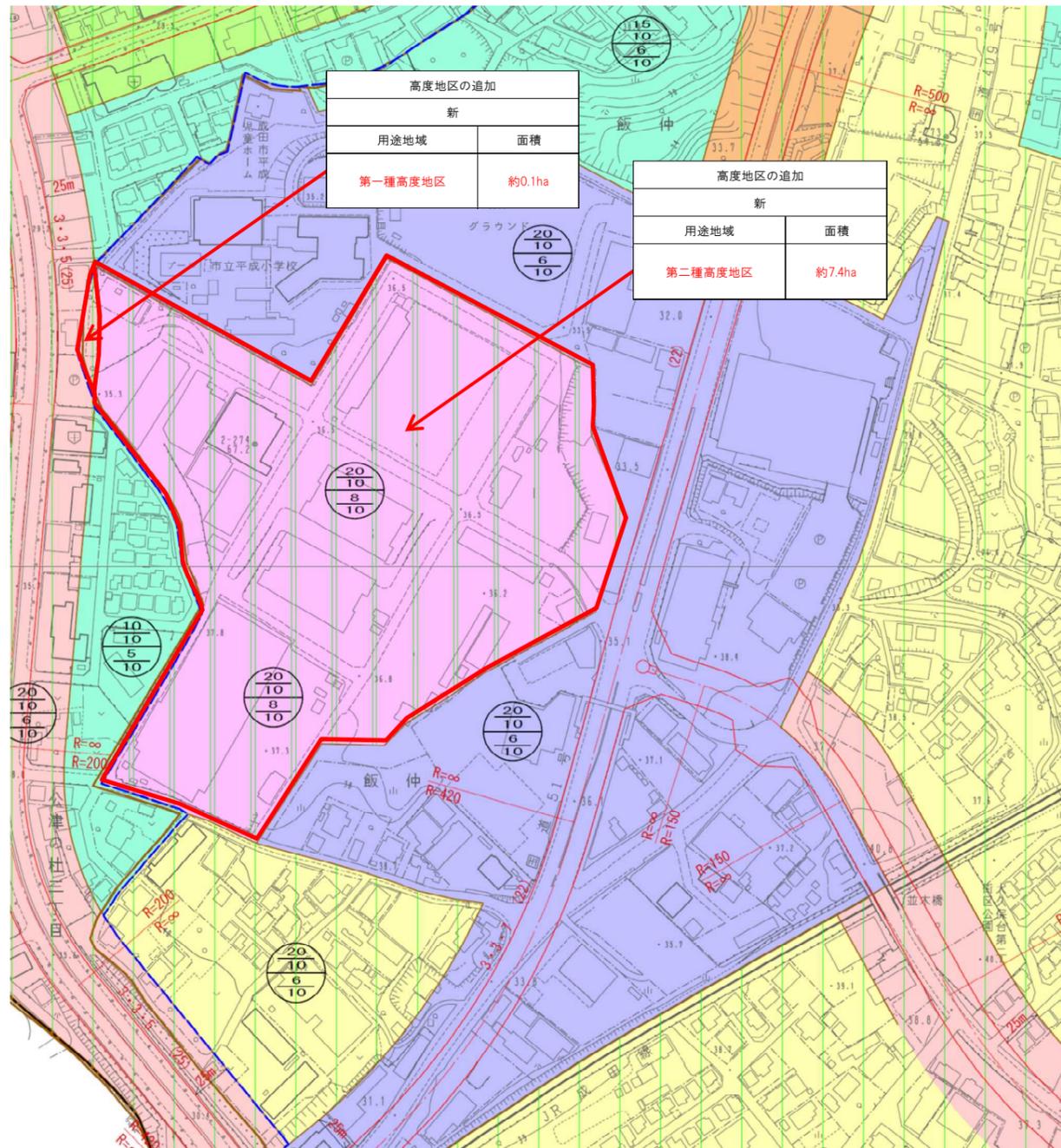


縮尺：1:25,000

凡例	
	変更区域

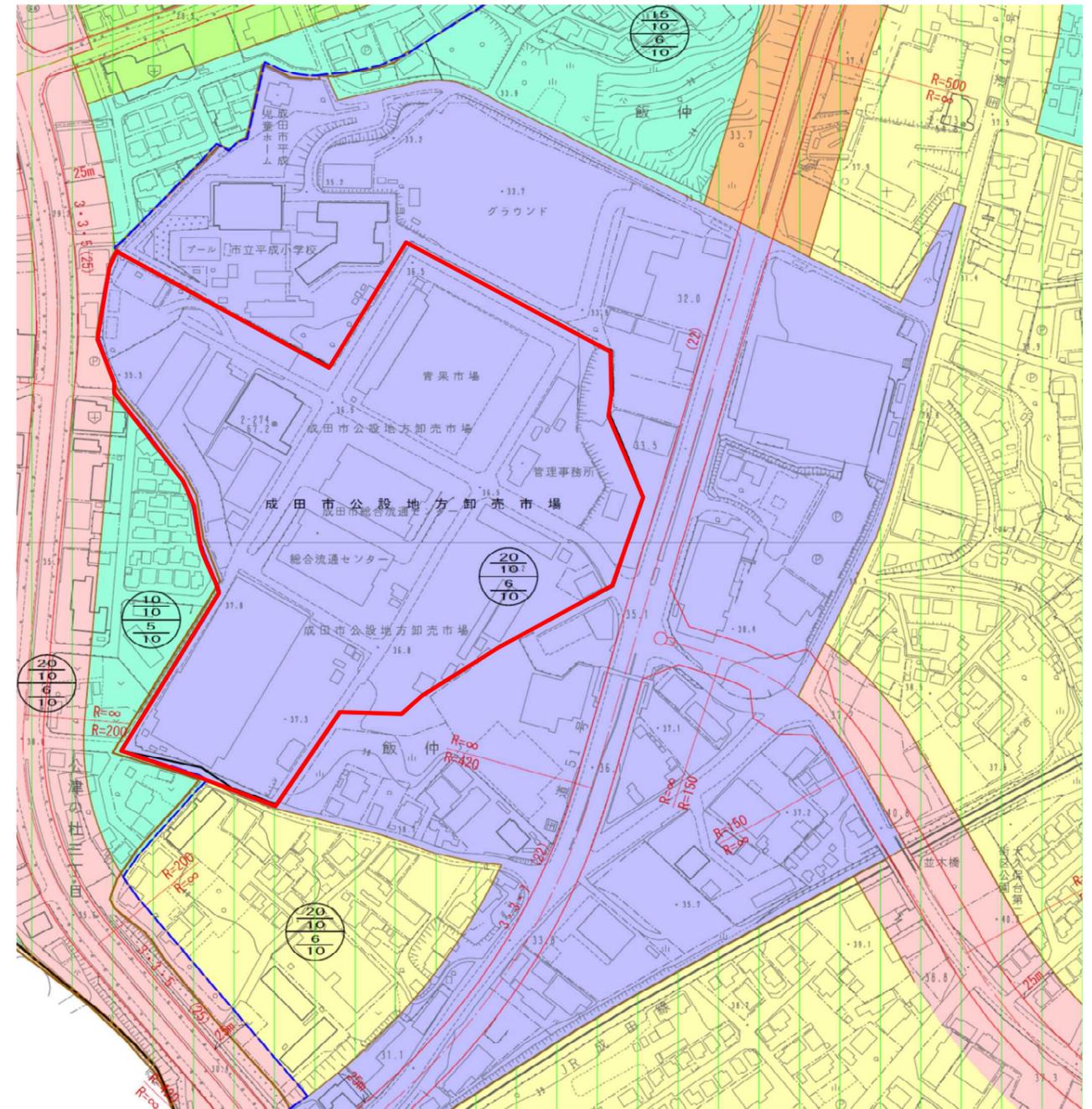
# 成田都市計画 高度地区の変更 新旧対照図

## 新旧対照図(新)



凡 例	
	変更区域

## 新旧対照図(旧)



凡 例	
	変更区域