

下福田地区地区計画運用基準

1. 目的

この運用基準は、成田都市計画下福田地区地区計画(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、空港立地の優位性及び広域交通ネットワークを生かした新たな産業機能を誘導するとともに、周辺の自然環境に配慮し、地域コミュニティとも調和した良好な産業拠点の形成を目指している。

そこで、本地区の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) 産業集積地区A

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たものはこの限りではない。

- ① 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
- ② 物資の流通に係る業務の用に供する事務所
- ③ 保育所（幼保連携型認定こども園を含む。）
- ④ 自動車車庫
- ⑤ 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む。）
- ⑥ 工場（建築基準法別表第2（と）項第3号、（ぬ）項第3号及び（る）項第1号に掲げるものを除く。）
- ⑦ ガソリンスタンド、EV充電スタンド、水素スタンド
- ⑧ 公衆便所、休憩所又は路線バス等の停留所の上家
- ⑨ 前各号に掲げる建築物に附属するもの

(2) 産業集積地区B

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たものはこの限りではない。

- ① 共同住宅又は寄宿舍(当該地区内の施設従事者等のために設置されるものに限る。)
- 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 物資の流通に係る業務の用に供する事務所
- ④ 診療所
- ⑤ 保育所(幼保連携型認定こども園を含む。)
- ⑥ 自動車車庫
- ⑦ 倉庫(倉庫業を営む倉庫を含む。)
- ⑧ 工場(建築基準法別表第2(と)項第3号、(ぬ)項第3号及び(る)項第1号に掲げるものを除く。)
- ⑨ ガソリンスタンド、EV充電スタンド、水素スタンド
- ⑩ 公衆便所、休憩所又は路線バス等の停留所の上家
- ⑪ 前各号に掲げる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)

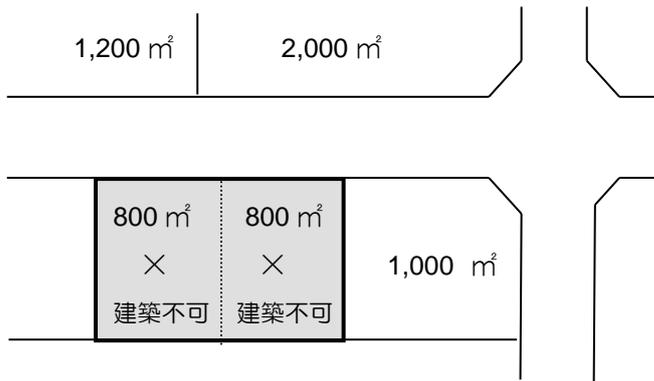
なお、緑地の区域においては、原則として建築物を建築してはならない。

4. 建築物の敷地面積の最低限度

本地区においては、地区計画に定める土地利用の方針の実現に向け、敷地を細分化することによる環境の悪化を防止し、将来にわたり良好な産業拠点を形成するため、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 地区内の水利確保に供する施設
- ② 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



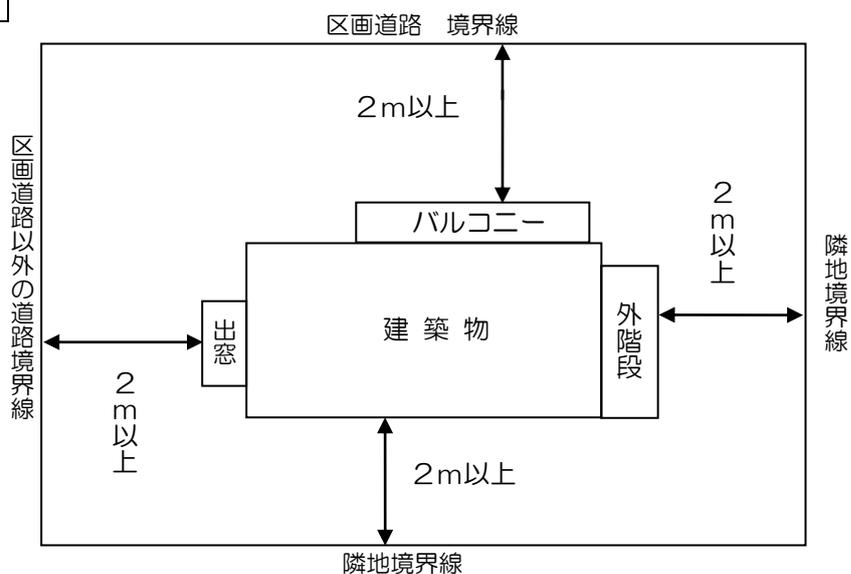
※ 1,600 m²の敷地を2等分割した場合は、それぞれの敷地面積が1,000 m²未満となるため建築できません。

5. 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は2m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 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. 建築物等の高さの最高限度

周辺との調和及び近接する居住環境の保全を良好に図るため、建築物等の高さの最高限度を40mと定める。

(参考)

成田市景観計画では、地域の景観形成の方針を具体的に展開するために、地域ごとの景観特性により、景観ゾーン等を定め、それぞれの方針を設定しており、本地区は「里地景観ゾーン」に該当する。

○「里地景観ゾーン」の景観形成方針

- 地域の特徴的な里地や印旛沼をはじめとする水辺などの良好な景観を望むことができる場所では、そこからの眺めを大切にし、阻害しないよう努めます。
- やすらぎのある里地景観の保全を目指し、農地や屋敷林、谷津、斜面林の連なりなどの緑の景観の保全を図ります。
- 山林や空地などは、周辺との調和に配慮した適正な維持管理に努めます。
- 歴史・文化的資源や慣習行事などの地域の伝統を活かした景観の形成を図ります。
- 大規模な建築行為などは、航空機からの眺めに配慮します。

7. かき又はさくの構造の制限

周辺の自然環境との調和、緑豊かな環境の形成等を図るため、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さくを設置するときは、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、門扉、フェンスの基礎等で高さが0.6m以下のもの、又は市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。

8. 土地利用の方針のうち樹林の保全について

緑地及び残置森林においては、保全上支障のある行為はしてはならない。

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。