

## 高度利用地区

高度利用地区は、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

成田市では、市街地における土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業の決定に合わせて、容積率の最高限度緩和などを含めた高度利用地区を定めています。

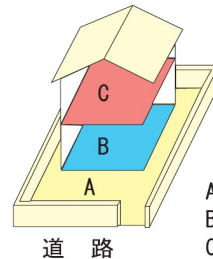
| 種 類    | 決定年月日     | 面積     | 告示番号       | 備 考                    |
|--------|-----------|--------|------------|------------------------|
| 高度利用地区 | H21. 9. 8 | 1.4 ha | 成田市告示第175号 | JR成田駅東口第二種市街地再開発事業施行区域 |

建ぺい率とは 建物の建築面積（通称建て坪）の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 (\%)$$

容積率とは 建物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積 (B+C)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 (\%)$$



A : 敷地面積  
B : 1階面積（建築面積）  
C : 2階面積

## 防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域は、密集した市街地における火災の危険を防除することを目的として、防災上、特に重要な地域に指定します。

防火地域では、その火災が隣接する建築物に延焼しないように、また、準防火地域では、火災の延焼速度を遅らせ大火となるのを防ぐために、一定階数又は一定規模以上の建築物の構造等が制限されます。

成田市では、商業地域の全域及び近隣商業地域の一部を指定しています。

### 防火地域・準防火地域内の制限

| 地域    | 耐火建築物としなければならないもの   | 耐火又は準耐火建築物としなければならないもの  |
|-------|---|---|
| 防火地域  | <ul style="list-style-type: none"> <li>階数が3以上のもの</li> <li>延べ面積が100㎡を超えるもの</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>階数が2以下かつ延べ面積が100㎡以下のもの</li> </ul>                      |
| 準防火地域 | <ul style="list-style-type: none"> <li>地上階が4以上のもの</li> <li>延べ面積が1,500㎡を超えるもの</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>地上階が3以上のもの</li> <li>延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの</li> </ul> |

### 変更の経緯

| 種 類           | 決定年月日      | 決定面積                   | 告示番号       | 備 考   |
|---------------|------------|------------------------|------------|---|
| 防火地域<br>準防火地域 | S48. 7. 31 | 決定<br>13.4ha<br>27.9ha | 成田市告示第 30号 |   |
| 防火地域<br>準防火地域 | S60. 5. 31 | 変更<br>13.4ha<br>28.4ha | 成田市告示第 45号 | 花崎町地先の用途変更に伴う変更<br>準防火地域0.5ha増                      |
| 防火地域<br>準防火地域 | H 2. 7. 20 | 変更<br>20.7ha<br>28.4ha | 成田市告示第 41号 | 京成成田駅東口地区の用途変更に伴う変更<br>防火地域7.3ha増                   |
| 防火地域<br>準防火地域 | H 4. 8. 28 | 変更<br>28.9ha<br>28.4ha | 成田市告示第 40号 | 公津東地区の用途変更に伴う変更<br>防火地域8.2ha増                       |
| 防火地域<br>準防火地域 | H10. 12. 1 | 変更<br>68.2ha<br>28.4ha | 成田市告示第 84号 | 土屋地区の用途変更に伴う変更<br>防火地域約39.3ha増                      |
| 防火地域<br>準防火地域 | H21. 9. 8  | 変更<br>69.6ha<br>27.0ha | 成田市告示第176号 | JR成田駅東口第二種市街地再開発事業に伴う変更<br>防火地域約1.4ha増 準防火地域約1.4ha減 |

## 高度地区

高度地区は、用途地域内において日照、通風及び採光等条件を保護して良好な住環境を確保するために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

### 変更の経緯

| 高度地区の種類  | 決定年月日       |    | 面積                                  | 告示番号       | 備考   |
|--|-------------|----|-------------------------------------|------------|--|
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | S48. 7. 31  | 決定 | 716.1 ha<br>160.1 ha                | 成田市告示第 31号 |  |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | S53. 8. 15  | 変更 | 725.9 ha<br>160.1 ha                | 成田市告示第 41号 | 成田第一地区内の用途変更に伴う変更<br>第一種高度地区9.8ha増                       |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | S60. 5. 31  | 変更 | 725.9 ha<br>117.8 ha                | 成田市告示第 44号 | 三里塚地区の逆線引きに伴う変更<br>第二種高度地区42.3ha減                        |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | H 2. 7. 20  | 変更 | 725.9 ha<br>110.5 ha                | 成田市告示第 40号 | 京成成田駅東口の用途変更に伴う変更<br>第二種高度地区7.3ha減                       |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | H 4. 8. 28  | 変更 | 753.7 ha<br>123.8 ha                | 成田市告示第 39号 | 公津東地区の用途変更に伴う変更<br>第一種高度地区27.8ha増<br>第二種高度地区13.3ha増      |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | H 8. 4. 1   | 変更 | 753.0 ha<br>123.8 ha                | 成田市告示第 20号 | 橋賀台二丁目地区の用途変更に伴う変更<br>第一種高度地区0.7ha減                      |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | H 9. 12. 26 | 変更 | 769.7 ha<br>123.8 ha                | 成田市告示第 74号 | 久住駅前地区の用途変更に伴う変更<br>第一種高度地区16.7ha増                       |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | H13. 3. 30  | 変更 | 765.1 ha<br>123.8 ha                | 成田市告示第 39号 | 玉造六丁目地区、飯田町地区の用途の変更に伴う<br>変更 第一種高度地区4.6ha減               |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | H17. 3. 4   | 変更 | 772.2 ha<br>123.8 ha                | 成田市告示第 21号 | 公津西地区の用途の変更に伴う変更<br>第一種高度地区7.1ha増                        |
| 第一種高度地区<br>第二種高度地区                                 | H19. 2. 23  | 変更 | 775.6 ha<br>123.8 ha                | 成田市告示第 20号 | 成田ニュータウン北駅南口地区の編入に伴う変更<br>第一種高度地区3.4ha増                  |
| 第一種高度地区<br>第一種高度地区(20m)<br>第一種高度地区(31m)<br>第二種高度地区 | H25. 3. 1   | 変更 | 約486ha<br>約224ha<br>約65ha<br>約124ha | 成田市告示第 33号 | 成田ニュータウン地区の高度地区<br>(最高高さ20m・31mの設定)                      |
| 第一種高度地区<br>第一種高度地区(20m)<br>第一種高度地区(31m)<br>第二種高度地区 | H28. 3. 4   | 変更 | 約488ha<br>約224ha<br>約65ha<br>約124ha | 成田市告示第 27号 | 3・4・24号大袋線の沿道用途変更に伴う変更<br>第一種高度地区2.4ha増                  |
| 第一種高度地区<br>第一種高度地区(20m)<br>第一種高度地区(31m)<br>第二種高度地区 | H29. 9. 22  | 変更 | 約488ha<br>約224ha<br>約65ha<br>約124ha | 成田市告示第152号 | 3・3・19号富里インターチェンジ線の変更に伴う<br>変更                           |
| 第一種高度地区<br>第一種高度地区(20m)<br>第一種高度地区(31m)<br>第二種高度地区 | R5. 7. 28   | 変更 | 約488ha<br>約224ha<br>約65ha<br>約131ha | 成田市告示第104号 | 第1号成田市公設地方卸売市場の廃止に伴う変更<br>第一種高度地区0.1ha増<br>第二種高度地区7.4ha増 |

