成田都市計画地区計画の決定（成田市決定）

都市計画不動ケ岡地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>不動ケ岡地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>成田市不動ヶ岡字太田、字ソリ田、字論田、字苅分、字中弘及び字向山の各一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 23.9 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、京成成田駅から南側約600ｍの徒歩圏に位置し、本市の中心市街地や、広域幹線道路である国道51号に隣接する利便性の高い地区である。地区のポテンシャルを生かした幹線道路沿道にふさわしい商業系の土地利用と、成田空港の更なる機能強化などに伴う新たな人口増加の受け皿となる住環境の整備を促進することで、本市の更なる発展に向け、健全で良好な市街地の形成を図るため、組合施行の土地区画整理事業により計画的な基盤整備が行われている。
将来の住宅需要や商業立地の高まりを見据え、駅に近接し利便性の高い本地区において、土地区画整理事業による低層住宅地と中層住宅地が調和した住環境と商業･業務機能が共存する快適で良好な複合市街地の形成及び保全を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用の方針</td><td>地区計画の目標を達成するため、地区内を次の4地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の方針を定める。
①商業・業務地区
中心拠点との連携を図りつつ、地域住民の日常生活に密着した商業・業務･サービス施設などの立地誘導を図るとともに、広域幹線道路の沿道にふさわしい沿道市街地の形成を図る。
②沿道住宅地区
周辺の居住環境を保護しつつ、地区内幹線道路沿道の立地特性を活かし、近隣住民の利便性を高める生活利便施設等の計画的な誘導を図るとともに、良好な沿道住宅市街地を形成する。
③集合住宅地区
京成成田駅に近接する利便性を活かした緑豊かで良好な居住環境を備えた中層集合住宅地等の形成を図る。
④一般住宅地区
戸建住宅を主体とした緑豊かで良好な低層住宅市街地の形成を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>土地区画整理事業により整備された道路や公園等の基盤施設は、その機能の維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>広域幹線道路の沿道にふさわしい商業･業務機能等の誘導を図るとともに、低中層住宅が調和する緑豊かな住宅市街地の形成、良好な居住環境の維持・向上を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定める。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名　称	商業・業務地区	沿道住宅地区	集合住宅地区	一般住宅地区
			面　積	約 8.7 ha	約 3.7 ha	約 1.8 ha	約 9.7 ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。			
				①住宅 ②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 ③共同住宅、寄宿舎又は下宿 ④学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） ⑤ゴルフ練習場又はバッティング練習場 ⑥マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑦畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルその他これらに類するものを除く。） ⑧自動車教習所 ⑨倉庫業を営む倉庫 ⑩貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）の第２条第１項に規定する事業を営むもの ⑪建築基準法別表第２（と）項第３号に規定する工場（自動車修理工場を除く。） ⑫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２号又は第６号に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	①公衆浴場 ②ホテル又は旅館 ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第 338 号）第 130 条の６の２で定める運動施設 ④畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルその他これらに類するものを除く。） ⑤自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） ⑥自動車教習所 ⑦貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）の第２条第１項に規定する事業を営むもの	①住宅(3戸以上の長屋を除く。) ②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 ③公衆浴場 ④ホテル又は旅館 ⑤ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第 338 号）第 130 条の６の２で定める運動施設 ⑥店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの ⑦事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの ⑧自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） ⑨畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルその他これらに類するものを除く。） ⑩自動車教習所 ⑪貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）の第２条第１項に規定する事業を営むもの	①公衆浴場

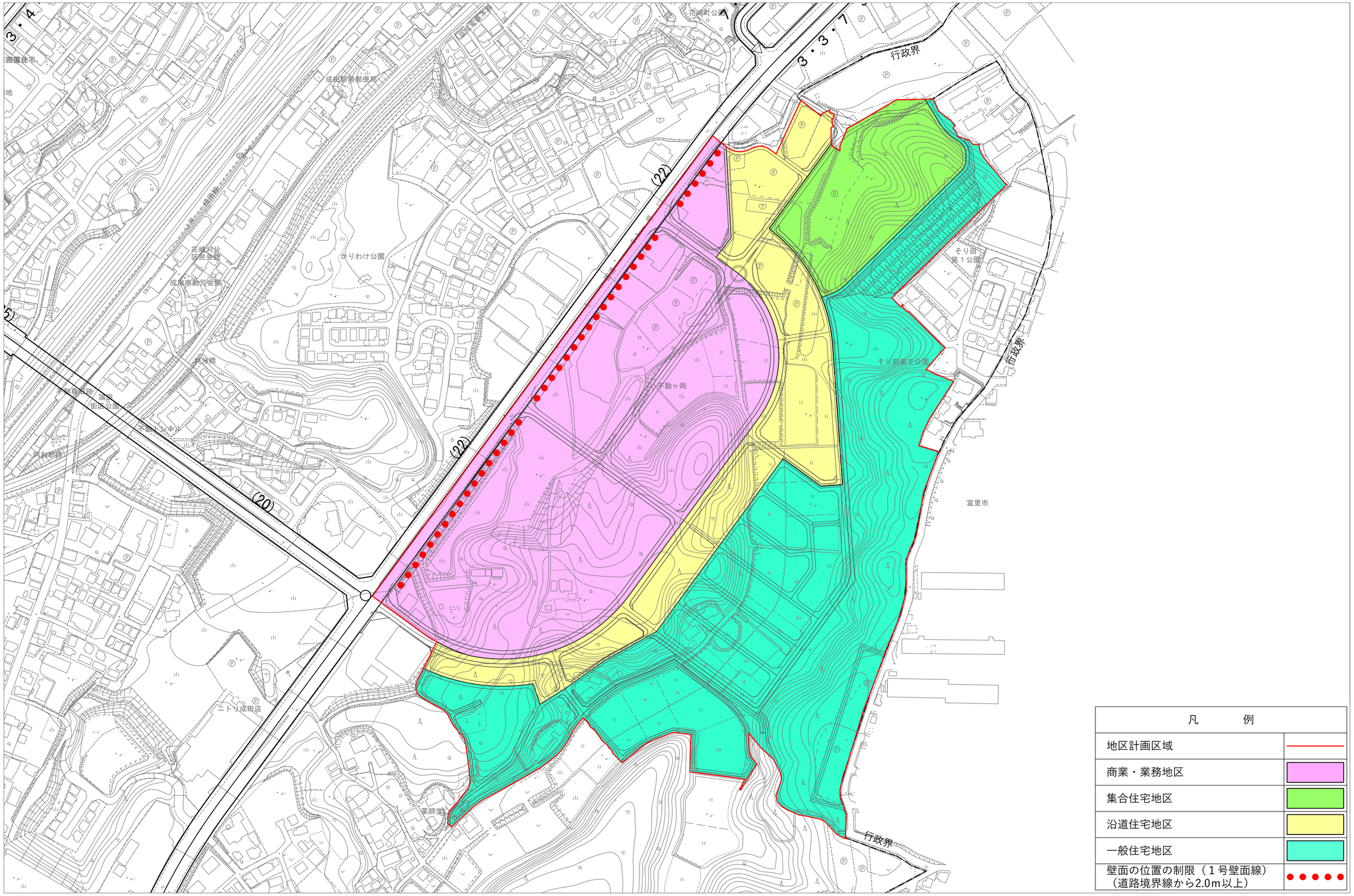
<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">地区の区分
名称</td><td>商業・業務地区</td><td>沿道住宅地区</td><td>集合住宅地区</td><td>一般住宅地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>500 ㎡</td><td>200 ㎡</td><td>300 ㎡</td><td>150 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
①土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地又は同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。
②市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">壁面の位置の制限</td><td colspan="4">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。
①１号壁面線の道路境界線までの水平距離は、2.0ｍ以上とする。
②その他の道路（歩行者専用道路含む。）及び公園・緑地境界線までの水平距離は、1.0ｍ以上とする。
③敷地境界線までの水平距離は、1.0ｍ以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="4">ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>①地区計画の決定告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物（増築、改築又は移転をする場合を除く。）
②建築物の管理上必要最小限の付帯施設
③建築設備
④市長が公益上必要と認めた建築物でやむを得ないと認めたもの</td><td>①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
②物置で高さ2.5ｍ以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下のもの
③車庫で高さ3.0ｍ以下のもの
④出窓、建築設備
⑤市長が公益上必要と認めた建築物でやむを得ないと認めたもの</td><td>①建築物の管理上必要最小限の付帯施設
②建築設備
③市長が公益上必要と認めた建築物でやむを得ないと認めたもの</td><td>①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
②物置で高さ2.5ｍ以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下のもの
③車庫で高さ3.0ｍ以下のもの
④出窓、建築設備
⑤市長が公益上必要と認めた建築物でやむを得ないと認めたもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="4">建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外広告物その他これらに類するものは、周辺の景観との調和に配慮したデザインと色彩とする。
また、屋外広告物その他これに類するものは、自己の用に供するもので、かつ、景観との調和及び安全に配慮したものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="4">道路（歩行者専用道路含む。）に面する部分は、生垣又は透視可能なフェンス、その他これらに類する開放性のあるもので、美観を損ねるおそれのないものとする。基礎の高さは地盤面から高さが60㎝以下とする。ただし、門柱及び危険施設等の管理上やむを得ない場合は、この限りでない。</td></tr>
</table>

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理　由：土地区画整理事業とあわせ、建築物等を適切に規制誘導し、住環境と商業・業務機能が共存する快適で良好な複合市街地の形成及び保全を図るため地区計画を決定する。

1：2，500

成田都市計画　不動ケ岡地区地区計画　計画図



1：2，500

0　100　200　300　400　500m