

富里第二工業団地のまちづくり

「富里第二工業団地地区」地区計画

富 里 市

平成8年11月1日運用

平成30年4月1日改正

はじめに

富里第二工業団地は、「富里町総合計画～人と緑の共生する都市をめざして～」(平成13年3月策定)にもとづく新産業創業地域づくりの一環であるとともに、千葉県で進める成田国際空港都市構想における臨空工業ゾーンの一翼を担うものと期待されており、自然環境や地域社会と調和した魅力ある臨空工業団地の実現を目指しております。

本地区はより質の高い生産環境の実現を図るため、平成8年11月1日に成田都市計画富里第二工業団地地区地区計画を定めました。この地区計画は、地区整備計画として建築物の用途制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態または意匠の制限、垣または柵の構造の制限などについて、地区の区分にしたがってそれぞれの特性を考慮のうえ設定し、魅力ある街なみを形成し、将来にわたって維持・保全しようとするものです。

この「富里第二工業団地のまちづくり」は、富里第二工業団地地区の地区計画の内容を説明したものです。この制度の趣旨をご理解のうえ、まちづくりについてご協力をよろしくお願いいたします。

目 次

[地区計画の内容]

●地区計画書	1
●地区計画区域	3

[地区計画運用基準]

1 趣旨	4
2 適用区域	4
3 建築物等の用途の制限	4
4 富里第二工業団地内の建築制限	5
5 建築物の敷地面積の最低限度	6
6 壁面の位置の制限	7
7 建築物の形態又は意匠の制限	8
8 かき又はさくの構造等の制限	8
9 その他	9
附 則	9

[届出の手続]

1 届出の必要な行為	10
2 届出の添付書類	10
3 届出事務の流れ	11
4 変更届出	11
地区計画の区域内における行為の届出書（様式）	12

成田都市計画地区計画の変更（富里市決定）

都市計画富里第二工業団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	富里第二工業団地地区地区計画
位 置	富里市美沢の全部の区域
面 積	約 55.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目 標</p> <p>成田空港周辺地域は、千葉県が策定した「千葉産業三角構想」において、その一つである「成田国際空港都市構想」の臨空工業ゾーン内にあり、成田空港や幹線道路等の基盤整備の進展等による内陸部への立地優位性の高まりに伴い、新たな産業拠点の形成が期待されている地域である。</p> <p>このような背景のもとに、富里第二工業団地は地域の活性化、就業の場の創出として、土地区画整理事業による工業団地の形成を目指しており、富里市の工業地の中核として、今後の展開が期待される地区である。</p> <p>一方、本地区は飛市街地であることから、工業が操業される際の従業者並びに既存の集落地及び宅地造成地の居住者を対象とした近隣生活利便施設の立地を誘導し、工業生産活動の能率性、都市生活の利便性及び快適性等の増進を目的とし、あわせて周辺地域から親しまれる工業団地とするため、本地区の主要道路交差点周辺地域に業務・生活利便施設の土地利用を計画する。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤の整備と併せ、緑豊かな生活環境の創出と保全並びに周辺と調和した良好な市街地の形成に資することを目標とする。</p>
	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>[土地利用の方針]</p> <p>活力ある産業拠点の形成を図るとともに、地域社会と調和した工業団地とするため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1. 「工業地区」は、研究開発型工場や生産型工場等からなる工業の土地利用の増進を図る専用地区とする。</p> <p>なお、工場等の施設立地に際しては、個々の敷地内緑化などにより確保される緑地により、緑豊かな工業地区を育成する。特に、区域内で比較的自然度の高い北部と南西部の落葉樹林地を残置森林として保全し、良好な環境の形成・保持を図る。</p> <p>2. 「利便地区」は、地区内に立地する工場の従業者の福利厚生及び周辺住民の生活利便の向上に資する施設の立地を誘導するとともに、過小宅地の防止に努める。</p> <p>[地区施設の整備方針]</p> <p>土地区画整理事業により、道路、公園などの公共施設が一体的に整備されることとなるので、これらの維持・保全に努める。</p> <p>[建築物等の整備方針]</p> <p>快適で安全な生活拠点としての工業地の形成を図るとともに、合理的かつ健全な土地利用を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <p>1. 安全かつ快適で、緑豊かなオープンスペースを備えた快適な工業団地を形成するため、建築敷地の最低限度を定めるとともに、建築物の壁面の位置の制限を行い、そのことによって生ずる空間を、工業立地法（昭和34年法律第24号）の施策に基づく緑化に努めるものとする。</p> <p>2. 美しい街並み、周辺環境と調和した工業団地とするため、建築物及び屋外広告物の色彩や形態並びに敷地境界等に設けるかき又はさく等の制限を行う。</p>

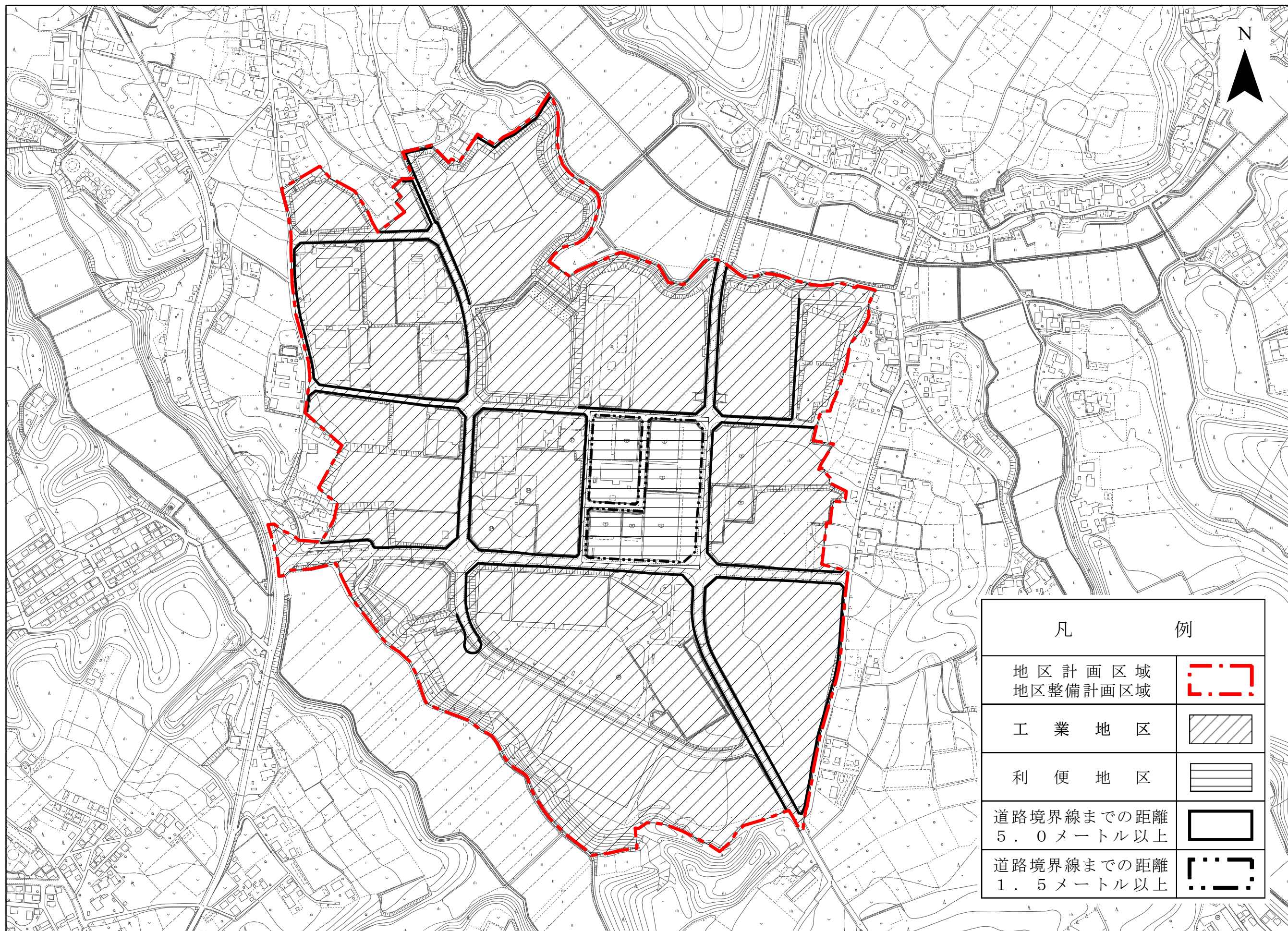
地 区 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	工業地区	利便地区	
		地区の面積	約51.8ha	約3.4ha	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない 1 事務所その他これに類するもの 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 保育所その他これに類するもの 4 公衆浴場 5 診療所 6 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの 7 自動車教習所 8 畜舎 9 カラオケボックスその他これに類するもの 10 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 公衆浴場 5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 6 自動車教習所 7 畜舎 8 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9 建築基準法別表2(る)項第1号に掲げる事業を営む工場 10 建築基準法別表2(る)項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの 11 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号から第6号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	400㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地はこの限りではない	
	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までの距離は、次に示す値以上でなければならない。 ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物、地番面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りではない。			
		道路境界線までの距離は5.0メートル以上	道路境界線までの距離は1.5メートル以上		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周囲の環境と調和したものとする。 2. 敷地内に設置する屋外広告物は、形状、色彩、意匠その他の表示の方法が美観風致を害さないものとする。			
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、次の規定によるものとする。ただし、市長が建築物の管理、保安上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. かき又はさく(門柱及び門扉を除く)の構造は生け垣を原則とし、その他の場合はフェンスもしくは鉄柵等透視可能なものとする。ただし、フェンス等の基礎で地番面から高さが0.6メートル以下のものにあつては、この限りではない。 2. かき又はさく(生け垣を除く)の高さの最高限度は2メートルとする。			

「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：平成30年4月1日に施行される建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正により、同法第48条第8項以降に項ずれが発生することから、利便地区における建築物等の用途制限の一部を変更する。

1:5,000

富里第二工業団地地区 地区計画図



富里第二工業団地地区 地区計画 運用基準

1 趣旨

この運用基準は、富里第二工業団地地区地区計画（以下「地区計画」という。）の都市計画変更に伴い、地区計画の実施に係る運用の基準を定めるものとする。

2 適用区域

この運用基準は、地区計画における地区整備計画を定める区域内に適用する。

3 建築物等の用途の制限

本地区の土地利用を工業地区、利便地区に区分し、それぞれの地区の方針により、以下のとおり用途の制限を定める。

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
【工業地区】	【利便地区】
1 事務所その他これに類するもの	1 住宅
2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	2 共同住宅、寄宿舎又は下宿
3 保育所その他これに類するもの	3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
4 公衆浴場	4 公衆浴場
5 診療所	5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
6 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	6 自動車教習所
7 自動車教習所	7 畜舎
8 畜舎	8 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
9 カラオケボックスその他これに類するもの	9 建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げる事業を営む工場
10 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号から第6号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	10 建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	11 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号から第6号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの

ただし、基準時（地区計画の都市計画変更時）以前に立地する建築物はこの限りでない。

4 富里第二工業団地地区内の建築制限

× : 建てられないもの

建築物用途		利便地区における用途制限	うち		工業地区における用途制限	うち	
			工業地域による制限	地区計画による制限		工専地域による制限	地区計画による制限
住宅（一戸建ての専用住宅）、共同住宅、寄宿舎又は下宿		×		×	×	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延床面積の1/2未満のもの		×		×	×	×	
店舗等					×	×	
事務所等					×		×
ホテル・旅館		×	×		×	×	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				×	×	
	カラオケボックス等				×		×
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×		×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×		×	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×		×	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×		×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等、各種学校	×	×		×	×	
	図書館等				×	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等						
	地方公共団体の支所、出張所						
	神社、寺院、教会等				×		×
	病院	×	×		×	×	
	公衆浴場、保育所等	×		×	×		×
	診療所				×		×
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×		×	×	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×		×	×		×
自動車教習所	×		×	×		×	
工場・倉庫等	自動車車庫	単独					
		附属					
	倉庫業倉庫						
	畜舎		×		×	×	×
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下						
	工場	危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場					
		危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					
		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場					
		危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×		×	
	自動車修理工場						
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設						
	量が少ない施設						
	量がやや多い施設						
	量が多い施設		×		×		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要					

注) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限を記載したものではありません。

5 建築物の敷地面積の最低限度

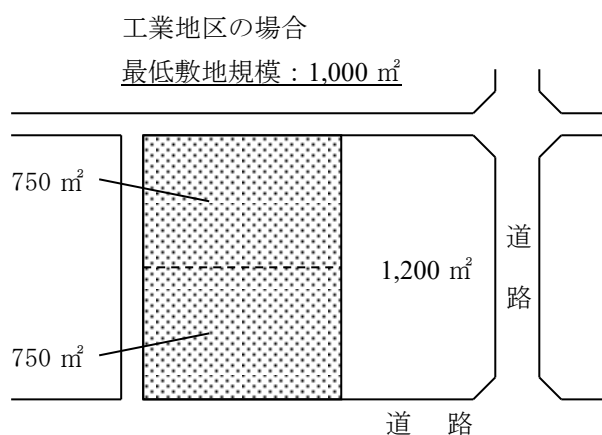
本地区の建築物の整備にあたっては、緑豊かな生産環境の創出と保全並びに周辺と調和した良好な市街地の形成に資することを地区計画の目標としている。

そのため、工業地区においては敷地の細分化により良好な生産環境が損なわれないように、また、利便地区においては小規模建築物の乱立により街並みが損なわれないように、敷地の面積の最低限度を設定する。

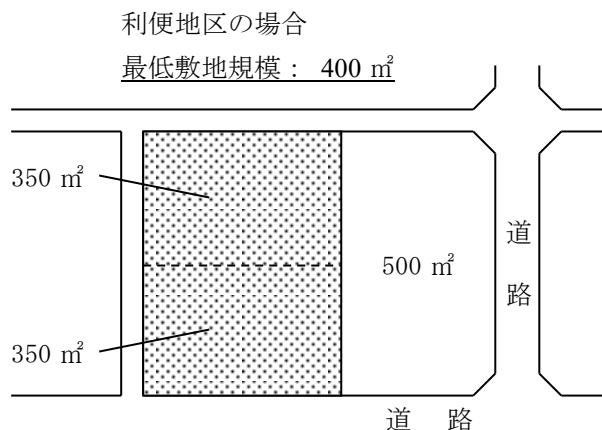
【工業地区】	:	1,000 m ²
【利便地区】	:	400 m ²

ただし、基準時の際すでに当該規定面積に適合しない敷地及び市長が公共公益上やむを得ないと認めたものはこの限りでない。

■ 図解例



1,500 m²の敷地を2区画に分割した場合は、それぞれの建築物の敷地面積が1,000 m²未満となるため、建築できません。



700 m²の敷地を2区画に分割した場合は、それぞれの建築物の敷地面積が400 m²未満となるため、建築できません。

6 壁面の位置の制限

道路境界線から建築物の壁面を後退させ、道路と建築物との間に有効な空間を確保することによって、ゆとりある街並みの形成、敷地内の緑化の促進を図り、良好な環境の形成を図るため、以下のとおり壁面の位置を定める。

【工業地区】

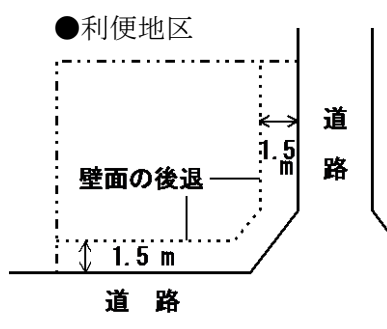
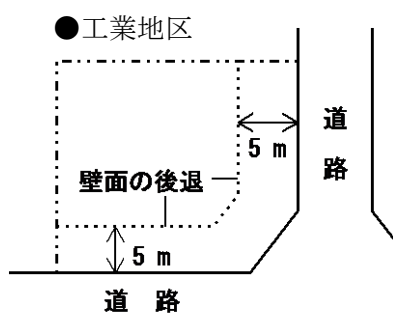
計画図に示す街区の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は5.0メートル以上とする。

【利便地区】

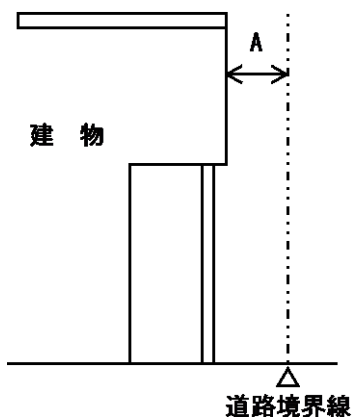
計画図に示す街区の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5メートル以上とする。

ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物、地盤面下の建築物及び管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。

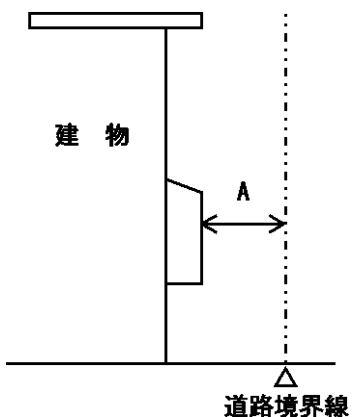
■図解例



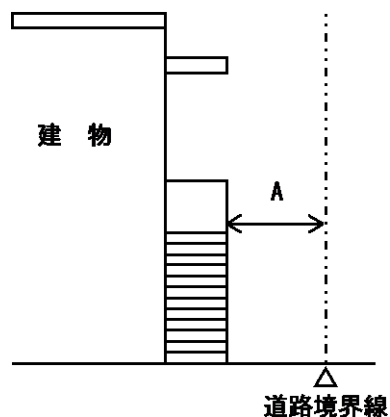
●ピロティ
オーバーハング等



●出 窓



●屋外階段等



A : 壁面線 { ・工業地区 = 5 m
・利便地区 = 1.5m

7 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の形態や色彩は、街並みの印象を大きく左右する重要な要素であり、これらを適正に制限することは、街並みの統一感、風格を形成する上で有効な手段であるため、以下のとおり制限を定める。

【工業地区・利便地区】

- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周囲の環境と調和したものとする。
- 2 敷地内に設置する屋外広告物は、形状、色彩、意匠その他の表示の方法が美観風致を害さないものとする。

8 かき又はさくの構造等の制限

敷地内の緑化の促進による緑豊かな生産環境の創出と、環境の悪化を防止するため、かき又はさくの構造等について、以下のとおり制限を定める。

【工業地区・利便地区】

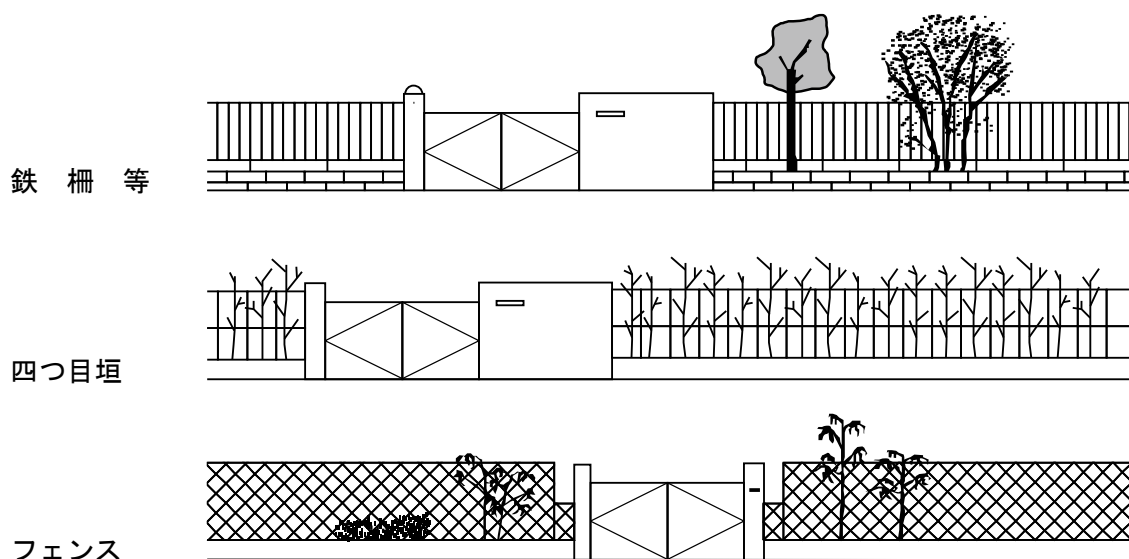
かき又はさくの構造は、次の規定によるものとする。

- 1 かき又はさく（門柱及び門扉を除く）の構造は生け垣を原則とし、その他の場合はフェンスもしくは鉄柵等透視可能なものとする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが0.6メートル以下のものにあつては、この限りでない。
- 2 かき又はさく（生け垣を除く）の高さの最高限度は2メートルとする。

ただし、市長が建築物の管理、保安上やむを得ないと認めたものはこの限りでない。

■ 図解例

■ 透視可能な工法例



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、別に定めるものとする。

附 則

この運用基準は、地区計画の都市計画変更の日から施行する。

富里第二工業団地地区地区計画に係る届出の手続き

1. 届出の必要な行為

(都市計画法第 58 条の 2 参照)

地区計画の区域内において、次の行為を行おうとする場合は、工事着手の日の 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法等を富里市長(都市計画課)に届け出なければなりません。

- (1) 土地の区画形質の変更 切土, 盛土, 道路・宅地の造成等
- (2) 建築物の建築 新築, 増改築, 移転等
- (3) 工作物の建設
- (4) 建築物等の用途の変更
- (5) 建築物等の形態又は意匠の変更

※「都市計画法第 53 条に関する申告書」等の申請は、届出書の審査後にお願いします。

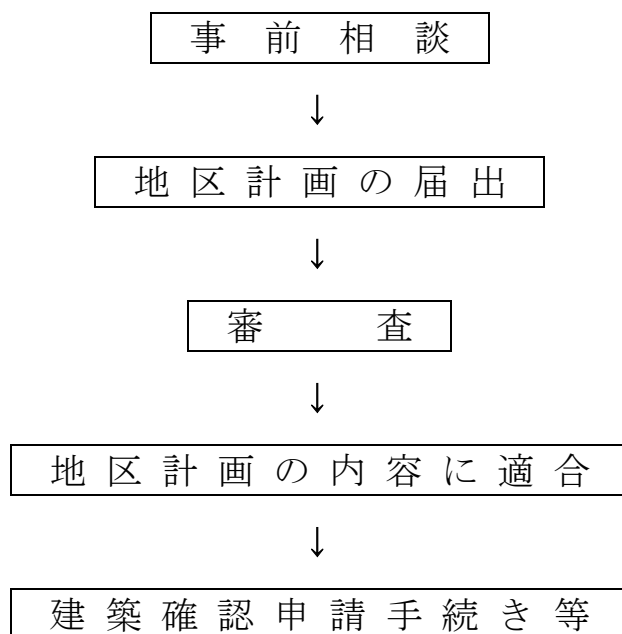
2. 届出書の添付書類

(都市計画法施行規則第 43 条の 9 参照)

行為の種類	図面	縮 尺	備 考
(1) 土地の区画形質 の変更	位置図	1/2, 500	都市計画図に行為の場所を表示する
	配置図	1/1, 000 以上	当該土地の区域並びに当該区域周辺の公共施設を表示する
	設計図	1/100 以上	造成計画平面図, 構造図, 断面図等
(2) (3) (4) 建築物の建築 工作物の建設 建築物・工作物 の用途変更	位置図	1/2, 500	都市計画図に行為の場所を表示する
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物等の位置, 道路境界線から壁面までの距離を表示する
	立面図	1/50 以上	二面以上, 建築物は屋根・外壁の色を表示, 広告物を表示 かき又はさく
	平面図	1/50 以上	建築物にあつては各階平面図
(5) 建築物・工作物 の形態又は意匠 の変更	位置図	1/2, 500	都市計画図に行為の場所を表示する
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する
	立面図	1/50 以上	二面以上, 建築物は屋根・外壁の色を表示, 広告物を表示

届出書は、2部提出して下さい。一部は届出者返却用となります。

3. 届出事務の流れ



4. 変更届出

届出にかかる事項を変更する場合には、変更に係る行為に着手する日の30日前までに変更届出を提出して下さい。

地区計画の区域内における行為の届出書
(_____ 地区)

年 月 日

富里市長

様

(住 所)

届出者 (氏 名)

(電話番号)

都市計画法 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態の変更又は意匠の変更
- 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 富里市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ)行為の種類	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)			
	(ロ)設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合 計
		(i)敷地面積	m ²	m ²	m ²
		(ii)建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(iii)延べ面積	m ²	m ²	m ²
		(iv)用 途	(vii)緑化施設の面積		
		(v)高さ	(viii)かき又は柵の構造 (高さ・構造・位置)		
		地盤面から			
(vi)広告物の設置 (有 ・ 無)					
(ix) 壁面の位置	道路側	m	隣地側	m	
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途		
	m ²				
(4)建築物等の形態の変更又は意匠の変更	変更の内容				
(5)木竹の伐採	伐採面積				m ²

- 備考
- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 2 地区計画において定められた内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 - 3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。