

成田都市計画地区計画の決定(富里市決定)

都市計画日吉倉離山地区地区計画を次のように決定する。

名 称	日吉倉離山地区地区計画
位 置	富里市日吉倉字離山の一部の区域
面 積	約 1. 2 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、市の北部地域に位置しており、成田市中心部及び大規模住宅地である日吉台地区と富里インターチェンジ周辺地域を結ぶ都市計画道路 3・4・20 号成田七栄線に面していることから、幹線道路沿道における業務地としてのニーズが高まっている地区である。</p> <p>また、本地区は、市都市計画マスタープランにおいて、にぎわい拠点である富里インターチェンジ周辺地域と成田市及び日吉台地区を結ぶ地域間交流軸上に位置しており、利便性の高い軸状空間の形成を図る地区とされている。</p> <p>以上のことから、本地区では、周辺環境との調和を図りながら、南北に隣接する市街化区域との一体性・連続性を考慮し、幹線道路沿道地域としての都市的土地利用を適正に誘導するとともに、地域に相応しい魅力あふれる複合市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>【土地利用の方針】</p> <p>市街化調整区域における土地利用方針において、「都市計画道路沿道ゾーン」として位置付けており、にぎわい拠点（富里インターチェンジ周辺地域）から日吉台地区との一体性・連続性を考慮しつつ、周辺環境との調和を図りながら、幹線道路沿道地域としての土地利用の誘導を図る。</p> <p>【建築物等の整備の方針】</p> <p>周辺環境との調和に配慮し、幹線道路沿道としての計画的な土地利用の誘導を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置の制限 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物の形態又は意匠の制限 (8) かき又はさくの構造の制限

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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ない。 (1) 診療所 (2) 公衆浴場 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（床面積合計が3,000㎡以下のものに限る。） (5) 畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものに限る。） (6) 事務所（床面積合計が3,000㎡以下のものに限る。） (7) ホテル又は旅館 (8) カラオケボックス (9) 建築物附属車庫 (10) 自家用倉庫 (11) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの（自動車修理工場の場合は150㎡以下のもの）で、建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げるものを除く。
		建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の建蔽率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、市長が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、1m以上とする。 ただし、市長が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建築物の管理上最小限必要な附属施設についてはこの限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	15m
		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ない。 1. かき又はさくは、原則、透視可能なものとする。 2. かき又はさくの高さの最高限度は2mとする。
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な住居環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	1. 区域内の緑化率は6%以上とする。	

「区域、地区整備計画の区域及び壁面後退の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路沿道ゾーンにおいて、都市計画道路沿道としてのポテンシャルを活かした、複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。