七栄北新木戸地区のまちづくり

【七栄北新木戸地区】地区計画

富　里　市

平成１７年　４月　１日運用
平成２９年　４月　１日改正
平成２９年　７月１１日改正
令和５年１２月２６日改正

はじめに

七栄新木戸地区は、東京都心や成田空港に直結する東関東自動車道富里インターチェンジに隣接した位置にあり、業務核都市圏の一翼を担いつつ、市の玄関口として、良好な複合市街地の形成が求められる地区であることから、市施行による土地区画整理事業により、国道 409 号整備と合わせ、鉄道駅に代わる交通拠点となるべく交通広場並びに道路･公園等の都市基盤整備を行い、人や物が快適に行き交う活力のあるまちづくりを目指しています。

七栄北新木戸地区は、この地域において主要な部分を占める地区であり、東関東自動車道富里インターチェンジのポテンシャルを活かした活力のあるまちづくりの実現が求められています。

そのため、本地区では、平成１７年３月４日に地区計画を定めました。

地区計画では、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限について、地区の区分にしたがってそれぞれの特性を考慮してルールを設定して、魅力ある街並みを形成し、将来にわたって維持･保全しようとするものです。

この「七栄北新木戸地区のまちづくり」は、七栄北新木戸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上、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】 ---------- 1
●地区計画書 ---------- 1
●地区整備計画図 ---------- 3

【七栄北新木戸地区　地区計画運用基準】 ---------- 4
１．本基準の趣旨 ---------- 4
２．適用区域 ---------- 4
３．建築物等の用途の制限 ---------- 4
４．壁面の位置の制限 ---------- 6
５．建築物等の形態又は意匠の制限 ---------- 7
６．その他 ---------- 7
附則 ---------- 7

【七栄北新木戸地区地区計画に係る届出の手続き】 ---------- 8
１．届出の必要な行為 ---------- 8
２．届出書の添付書類 ---------- 8
３．届出事務の流れ ---------- 9
４．変更届出 ---------- 9
地区計画区域内における行為の届出書(様式) ---------- 10

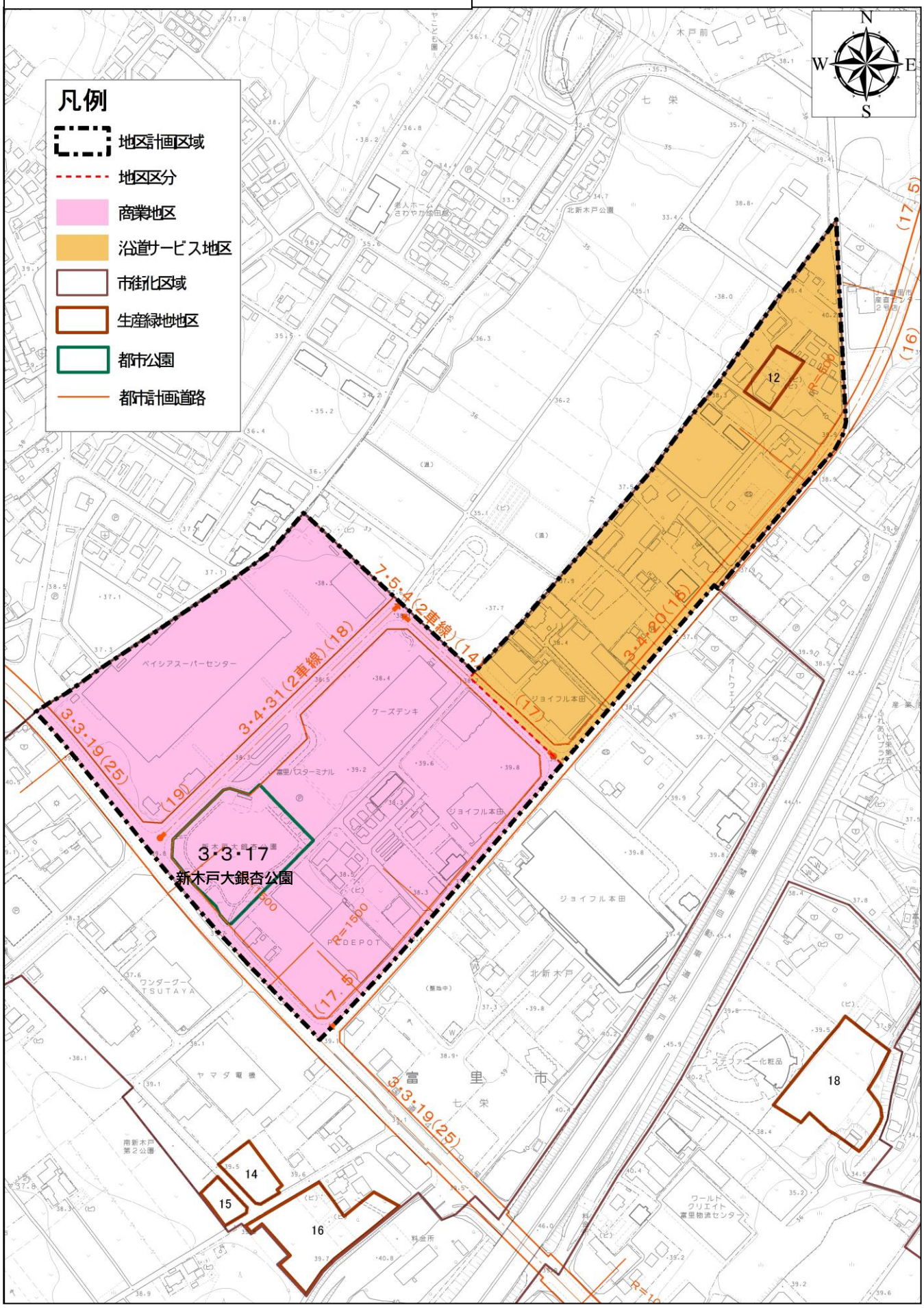
成田市都市計画地区計画の決定(富里市決定)

都市計画七栄北新木戸地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>七栄北新木戸地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>富里市七栄字北新木戸の一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 19.3ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>地区計画の目標</td><td>本地区は、都市計画道路富里ＩＣ線、東関東自動車道及び富里インターチェンジに隣接し、成田空港を拠点とする業務核都市圏の一翼を担う地域であり、商業･サービス業などの立地が進んでおり、本地区の交通条件を十分に活用した商業施設等を主とした土地利用を進め、経済活動の拠点となることが期待されている地区である。
また、市都市計画マスタープランにおいても、本市内外を結ぶ広域的な拠点として、商業・業務機能等の集積を図り、多くの人が訪れ、交流する、にぎわいのある拠点を形成すると位置付けられており、近接の幹線道路の整備が進む中、道路ネットワークの広域的なアクセス性の向上により、更なる交流人口の拡大が期待される。
こうした状況の下、土地区画整理事業により交通広場や近隣公園、道路等の都市基盤施設及び公共施設等の一体的な整備が完了している。
本地区計画は、良好な住環境の形成を図るとともに、既存商業業務機能の集積を活かしつつ、新たな商業･流通及びレクリエーション等の機能充実を図り、多くの人々が訪れ、交流する拠点にふさわしい適正な土地利用の配置を行うことを目的とする。</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備･開発及び保全に関する方針</td><td>【土地利用の方針】
次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。
〈沿道サービス地区〉
幹線道路隣接という立地条件を活かし、商業業務施設の立地を主体とした沿道商業機能や住宅機能の配置を促進する。
〈商業地区〉
広域幹線道路に隣接し、市の玄関口となる交通広場を擁する立地条件を活かし、面的な広がりをもつ専用商業業務機能等を中心としたにぎわい拠点としての土地利用の促進を図る。
【建築物等の整備の方針】
地区の区分ごとに以下のように建築物等の整備の方針を定める。なお、市のにぎわい拠点としての良好な市街地環境の形成を図るために、可能なかぎり敷地内の緑化や駐車場の緑化に努める。
〈沿道サービス地区〉
居住環境に配慮しつつ良好な沿道商業環境の形成を図るために、建築物等の用途、壁面の位置、形態又は意匠について規制誘導を行う。
〈商業地区〉
商業業務機能を主体とした拠点の形成を図るとともに、周辺環境に配慮し、調和のとれた市街地環境の形成を図るために、建築物等の用途、形態又は意匠について規制誘導を行う。</td></tr>
</table>

<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 rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>沿道サービス地区</td><td>商業地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 6.1ha</td><td>約 13.2ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次の各号に掲げるものは建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>1.畜舎</td><td>1.倉庫業を営む倉庫
2.畜舎
3.工場(危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のものを除く)
4.自動車修理工場（作業場の床面積が 50 ㎡以内で、原動機の出力の合計が 1.5Kw を超える空気圧縮機を使用しないものを除く)
5.危険物の貯蔵又は処理に供するもの（量が非常に少ないものを除く)
6.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 11 項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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。
ただし次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。
①建築物に付属する門柱、門袖その他これらに類するもの
②隅切り部分に位置するもの
③独立した車庫、倉庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で床面積の合計が 5 ㎡以内のもの</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態や色彩、デザインは、地区の美観、風致を維持するために居住環境をはじめ都市環境との調和に配慮したものとする。</td></tr>
</table>

成田都市計画地区計画（七栄北新木戸地区）



七栄北新木戸地区　地区計画運用基準

１．本基準の趣旨

この運用基準は、七栄北新木戸地区地区計画（以下「地区計画」という。）の都市計画の決定に伴い、地区計画の実施に係わる運用の基準を定めるものである。

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沿道サービス地区、商業地区に区分し、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。

【沿道サービス地区】

沿道サービス地区については、居住環境などへも配慮し、以下の用途の制限を行う。

・畜舎

【商業地区】

商業地区については、まちの玄関口としてまた、商業の拠点としての土地利用を促進する上で適切ではない用途として、以下の用途の制限を行う。

・倉庫業を営む倉庫
・畜舎
・法別表第２（と）項第二号及び第三号に掲げる工場（自動車修理工場を除く）
・法別表第２（へ）項第二号に掲げる規模の自動車修理工場及び法別表第２（と）項第三号(十一)に掲げる空気圧縮機を使用する自動車修理工場
・法施行令第百三十条の九に掲げる表で準住居地域に該当する危険物の貯蔵又は処理に供するもの
・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第十一項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの

地区	建築してはならない建築物
【沿道サービス地区】	1.畜舎
【商業地区】	1.倉庫業を営む倉庫 2.畜舎 3.法別表第２（と）項第二号及び第三号に掲げる工場（自動車修理工場を除く） 4.法別表第２（へ）項第二号に掲げる規模の自動車修理工場及び法別表第２（と）項第三号(十一)に掲げる空気圧縮機を使用する自動車修理工場 5.法施行令第百三十条の九に掲げる表で準住居地域に該当する危険物の貯蔵又は処理に供するもの 6.風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第十一項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの

七栄北新木戸地区内の建築制限

建築物の用途 ＼ 地区区分	北新木戸地区でのルール		(参考)用途地域のルール	
	沿道サービス地区	商業地区	第二種住居地域	近隣商業地域
	第二種住居地域	近隣商業地域		
1.住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○
2.兼用住宅	○	○	○	○
3.店舗等	○	○	○	○
4.事務所等	○	○	○	○
5.ホテル，旅館	○	○	○	○
6.ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	○	○	○
7.カラオケボックス等	○	○	○	○
8.麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	○	○	○	○
9.客席部分の床面積の合計が 200 ㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	○	×	○
10.ナイトクラブ（風適法に掲げる特定遊興飲食店営業）	×	×	×	○
11.幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○
12.大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○
13.図書館等	○	○	○	○
14.巡査派出所等の公共公益施設	○	○	○	○
15.神社、寺院、教会等	○	○	○	○
16.病院	○	○	○	○
17.診療所	○	○	○	○
18.公衆浴場	○	○	○	○
19.老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○
20.老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○
21.自動車教習所	○	○	○	○
22.自動車車庫（2 階以下かつ床面積の合計 300 ㎡以内）	○	○	○	○
23.上記 22 以外の自動車車庫	△	○	△	○
24.倉庫業を営む倉庫	×	×	×	○
25.自家用の倉庫	○	○	○	○
26.畜舎	×	×	○	○
27.工場等で危険性や環境悪化の恐れが非常に少なく、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以下の工場	○	○	○	○
28.工場等で危険性や環境悪化の恐れが少なく、作業場の床面積の合計が 150 ㎡以下の工場	×	×	×	○
29.作業場の床面積の合計が 50 ㎡以下の自動車修理工場	△	△	△	○
30.上記 29 以外の自動車修理工場	×	×	×	○
31.危険物の処理・貯蔵施設でその量の非常に少ないもの	○	○	○	○
32.危険物の処理・貯蔵施設でその量の少ないもの	×	×	×	○

○ ：建築できるもの
× ：用途地域で制限されるもの
△ ：面積,階数等の制限があるもの
■ ：地区計画で制限されるもの

４．壁面の位置の制限

沿道サービス地区において、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、ゆとりある街並みや、異なる土地利用間での相互の影響をできるだけ緩和するため、以下のとおり壁面の位置を定める。

【沿道サービス地区】

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、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。

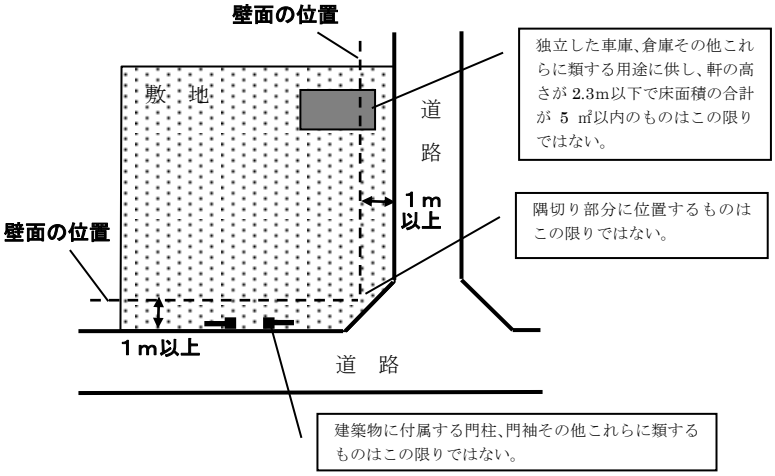
①建築物に付属する門柱､門袖その他これらに類するもの

②隅切り部分に位置するもの

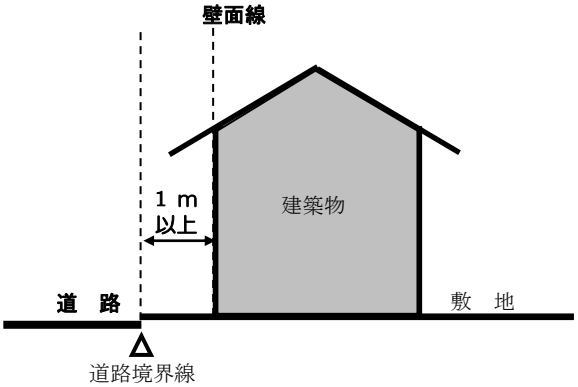
③独立した車庫､倉庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で床面積の合計が 5 ㎡以内のもの

■壁面の位置の図解

○壁面の位置と適用除外

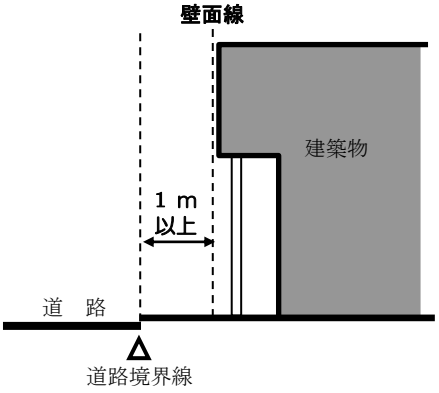


【沿道サービス地区】

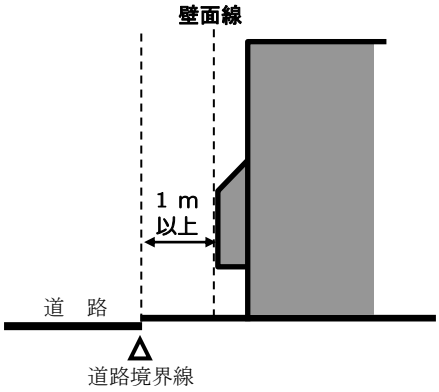


■壁面の位置の図解例

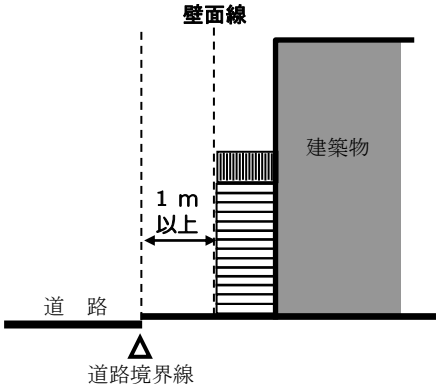
○ピロティ−、オーバーハング等



○出窓



○外階段



５．建築物等の形態又は意匠の制限

多くの人々が訪れ、交流する拠点と良好な居住環境が調和する地区にふさわしい景観を誘導するために、建築物等の形態又は意匠の制限を以下のように定める。

【沿道サービス地区】【商業地区】

建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態や色彩、デザインは地区の美観、風致を維持するために居住環境をはじめ都市環境との調和に配慮したものとする。

６．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決定の日から施行する。

七栄北新木戸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
	平面図	1／50 以上	建築物にあっては各階平面図
(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

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。

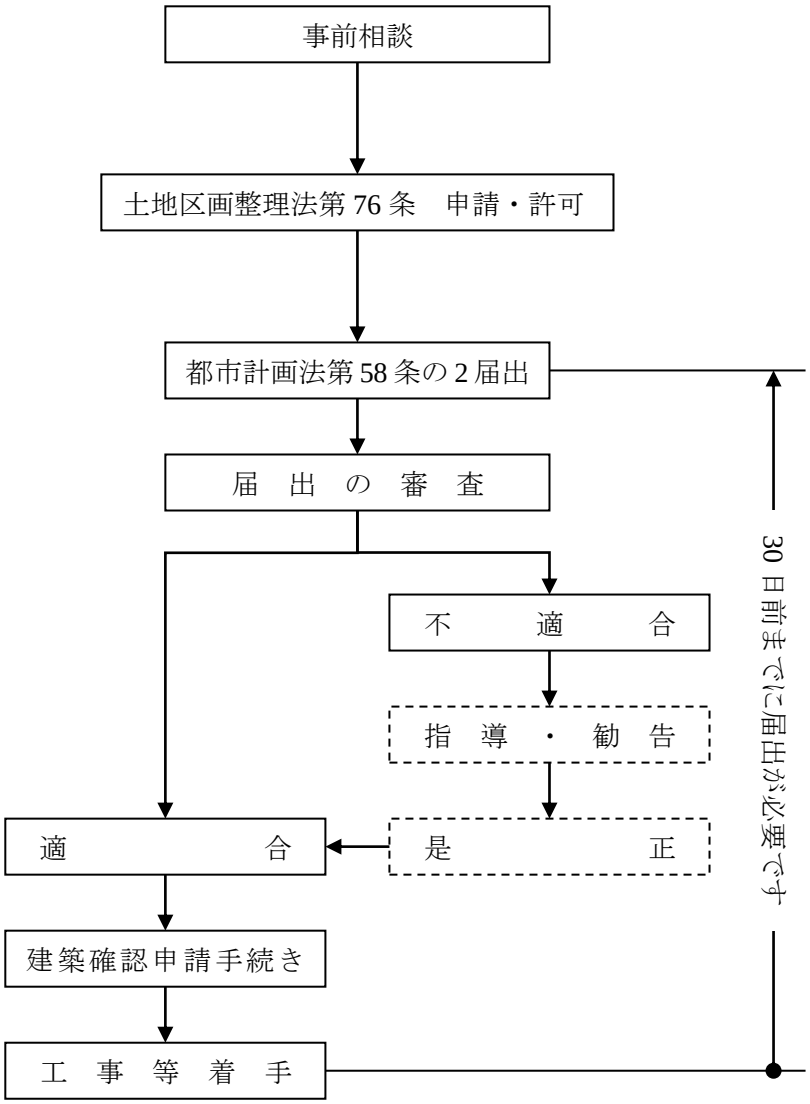
○共通添付書類

・土地区画整理事業施行地区内行為許可申請書（写し）

・土地区画整理法第７６条許可書（写し）

・商業地区において，倉庫を建築する場合は，誓約書

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ください。

地区計画の区域内における行為の届出書（七栄北新木戸地区）

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

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

<table>
<tr><td colspan="2">(1)土地の区画形質の変更</td><td colspan="4">区域の面積　　㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">(2)建築物の建築又は工作物の建設</td><td colspan="5">(イ)行為の種別（建築物の建築・工作物の新築）（新築・改築・増築・移転）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">(ロ)設計の概要</td><td></td><td>届出部分</td><td>届出以外の部分</td><td>合　　計</td></tr>
<tr><td>(ⅰ)敷地面積</td><td></td><td></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>(ⅱ)建築又は建設面積</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>(ⅲ)延べ面積</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>(ⅳ)用途</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">(3)建築物等の用途の変更</td><td colspan="2">(イ)変更部分の延べ面積</td><td>(ロ)変更前の用途</td><td colspan="2">(ハ)変更後の用途</td></tr>
<tr><td colspan="2">㎡</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">(4)建築物等の形態又は意匠の変更</td><td colspan="4">変更の内容</td></tr>
</table>

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。