成田都市計画地区計画の決定（富里市決定）（原案）

都市計画七栄北新木戸北部地区地区計画を次のように決定する。

名	称	七栄北新木戸北部地区地区計画	
位	置	富里市七栄字北新木戸の一部の区域	
面	積	約10.0ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、富里インターチェンジの北約1kmの市街化調整区域に位置し、富里市都市計画マスタープランにおいて、「にぎわい拠点」として位置付けられ、本市内外を結ぶ広域的な拠点として、商業などの産業系機能の集積を図り、多くの人を訪れ、交流する、にぎわいのある拠点の形成が求められる地区である。</p> <p>また、富里インターチェンジ周辺地域と日吉台の地域拠点を結ぶ地域間交流軸上に位置し、利便性の高い軸状空間の形成を図る地区とされており、都市計画道路3・4・20号成田七栄線の開通により、更なる発展と市の玄関口に相応しい拠点の形成が期待されている。</p> <p>これらのことから、本地区では、周辺環境との調和を図りながら、富里インターチェンジに近接した優位性や交通ネットワークを活かし新たな産業機能を誘導するとともに、魅力あふれる商業・業務機能等が集積した「にぎわい拠点」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	土地利用の方針	<p>市街化調整区域における土地利用方針において、「市街地形成予定ゾーン」に位置付けており、にぎわい拠点（富里インターチェンジ周辺地域）として、隣接市街化区域との一体性・連続性を考慮しつつ、商業などの産業系機能が集積する利便性の高い都市的土地利用の誘導を図り、地域に相応しい複合商業施設の形成を図る。</p> <p>また、周辺環境との調和を図りながら、敷地内において植栽等を行うことにより、緑豊かな環境の形成を図る。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境との調和に配慮し、複合商業施設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	地区施設の配置及び規模	道路	1号道路（幅員12m、延長 約581m）
		緑地	1号緑地（面積 約710㎡）

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	地区 A	地区 B
		地区の面積	約 5. 1 h a	約 4. 1 h a
		建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>(1) 診療所</p> <p>(2) 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第一号に該当する営業に係るものを除く)</p> <p>(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</p> <p>(4) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもの (床面積合計が10,000㎡以下のものに限る。)</p> <p>(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。)</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) カラオケボックス、ゲームセンターその他これに類するもの(床面積合計が10,000㎡以下のものに限る。)</p> <p>(8) ボーリング場、スケート場、水泳場等運動施設</p> <p>(9) 店舗、飲食店に附属する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(建築基準法施行令第130条の6に掲げるものに限る。)</p> <p>(10) 自動車修理工場で300㎡以下のもの</p> <p>(11) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p>	<p>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。</p> <p>(1) 診療所</p> <p>(2) 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第一号に該当する営業に係るものを除く)</p> <p>(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</p> <p>(4) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもの (床面積合計が10,000㎡以下のものに限る。)</p> <p>(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。)</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) カラオケボックス、ゲームセンターその他これに類するもの(床面積合計が10,000㎡以下のものに限る。)</p> <p>(8) ボーリング場、スケート場、水泳場等運動施設</p> <p>(9) 店舗、飲食店に附属する原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡以下のもの(建築基準法施行令第130条の6及び建築基準法別表第2(と)項第3号(4の2)並びに(5)に掲げるものに限る。)</p> <p>(10) 自動車修理工場で300㎡以下のもの</p> <p>(11) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p>
		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	1,000㎡ 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	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線又は道路境界線までの距離は、1 m以上とする。</p> <p>ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた建築物、地区計画区域外の建築物と一体の建築物、地盤面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	地区 A	地区 B
		1 2 m	1 5 m
		<p>ただし、市長がやむを得ないと認めた場合を除き、軒の高さが7 mを超える建築物又は最高高さが1 0 mを超える建築物の日影が、地区計画の区域外に及ぶ場合は、建築基準法別表第4 (に) 欄 1 の項(3)の号の規定(日影による中高層の建築物の制限)を準用する。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、次の規定によるものとする。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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2 mとする。 		
土地の利用に関する事項	<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 区域内の緑化率は6 %以上とする。 	

「区域、地区施設の配置、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：本地区では、富里インターチェンジに近接した優位性及び道路交通ネットワークを活かした新たな商業施設等の産業機能を誘導するとともに、周辺の自然環境に配慮し、地域コミュニティとも調和した良好な「にぎわい拠点」と「地域間交流軸」の形成を図る。