

芝山都市計画地区計画の決定（芝山町決定）

川津場地区地区計画を次のように決定する。

| | |
|--------------------|---|
| 名 称 | 川津場地区地区計画 |
| 位 置 | 芝山町岩山字五左エ門山、字元右エ門山、字廣芝、字弁天向、字畑割、字清水台及び字広芝堤の各一部の区域 |
| 面 積 | 約 7. 9 h a |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や空港関連就業者等の受入れ地として、“農”と一体となった田園型居住地の形成を目指している。また、同地区西側の県道に面するエリアは沿道型サービス施設の充実など、生活利便性の高い施設の確保を目指している。</p> <p>本地区計画の策定により、緑豊かな田園型居住地形成の誘導とその保全を図るほか、沿道利用地の生活利便機能を増進させ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>地区計画の目標を実現するため、以下のような整備方針を定める。</p> <p>【土地利用の方針】</p> <p>地区計画の目標を達成するため、地区内を以下 3 地区に区分し、各地区にふさわしい土地利用の方針を定める。</p> <p>①低層住宅 A 地区 緑豊かな景観形成に配慮した戸建て住宅地としての利用を図る。</p> <p>②低層住宅 B 地区 “農”との調和に配慮した住宅地としての利用を図る。</p> <p>③沿道利用地区 幹線道路沿道の環境形成や後背低層住宅との調和に配慮しつつ、地域の利便性の向上に資する沿道サービスや住宅等、幹線道路の沿道にふさわしい利用を図る。</p> <p>【地区施設の整備の方針】</p> <p>道路は、各道路の機能・性格に応じ適正に計画し、整備された道路については、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p> <p>【建築物等の整備の方針】</p> <p>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の方針に基づき規制、誘導を図る。</p> <p>本地区の土地利用にふさわしい良好な居住環境の形成及び緑豊かで統一感のある魅力的な市街地景観の創出を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を、各地区特性に応じて定める。</p> |

地区整備計画書

| | | | | | | |
|--------|------------|------------|---|---|--|--------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 地区の名称 | 低層住宅A地区 | 低層住宅B地区 | 沿道利用地区 |
| | | | 地区の面積 | 約2.9ha | 約4.3ha | 約0.7ha |
| | | 建築物等の用途の制限 | <p>第一種住居地域内に建築することができる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 店舗、飲食店その他これらに類する建築物の用途に供するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>2. 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>3. ホテル又は旅館</p> <p>4. 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（以下「政令」という。）</p> | <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 住宅（長屋を含む。以下同じ。）</p> <p>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うち政令第130条の3に定めるもの</p> <p>3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>4. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>6. 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>7. 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</p> | <p>第一種住居地域内に建築することができる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. ホテル又は旅館</p> <p>2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第130条の6の2で定める運動施設</p> <p>3. 自動車教習所</p> <p>4. 畜舎（床面積の合計が15平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>5. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> | |

| | | | | |
|--|---------------|--|--|--|
| | | <p>第130条の6の2で定める運動施設</p> <p>5. 自動車教習所</p> <p>6. 畜舎(床面積の合計が15平方メートル以内のものを除く。)</p> <p>7. 自動車修理工場</p> <p>8. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> | <p>(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。)</p> <p>8. 診療所</p> <p>9. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>10. 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)</p> | |
| | | <p>ただし、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。</p> | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 150㎡ | 300㎡ | |
| | | <p>ただし、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。</p> | | |
| | 建築物の壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から隣地境界線及び道路境界線(以下「敷地境界線」という。)までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、1m未満の距離にある建築物及び建築物の部分が、以下の各号に該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>① 敷地境界線からの距離が1m未満にある外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの(ただし、バルコニー、ベランダを含む場合は合計8m以下)</p> <p>② ごみ集積所として利用される部分</p> <p>③ 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの</p> <p>④ 物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>⑤ 町長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの</p> | | |

| | | | | |
|--|----------------------|----------------------------|---|--|
| | 建築物の高さの最高限度 | 第一種住居地域の建築形態規制に加え、絶対高さ：10m | 第一種住居地域の建築形態規制に加え、絶対高さ：10m 北側斜線：建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。 | |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | | 建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。建築物の屋上には、広告塔や広告板を設置してはならない。 | 建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。 |
| | かき又はさくの構造の制限 | | 道路境界線に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣その他これらに類する植栽とし、フェンス等を設置する場合は、生垣その他これらに類する植栽の背後に設けるものとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当し建築物等の保全・管理上やむを得ないものとは認めない。 | 道路に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣その他これらに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当し建築物等の保全・管理上やむを得ないものとは認めない。 ①公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設 |

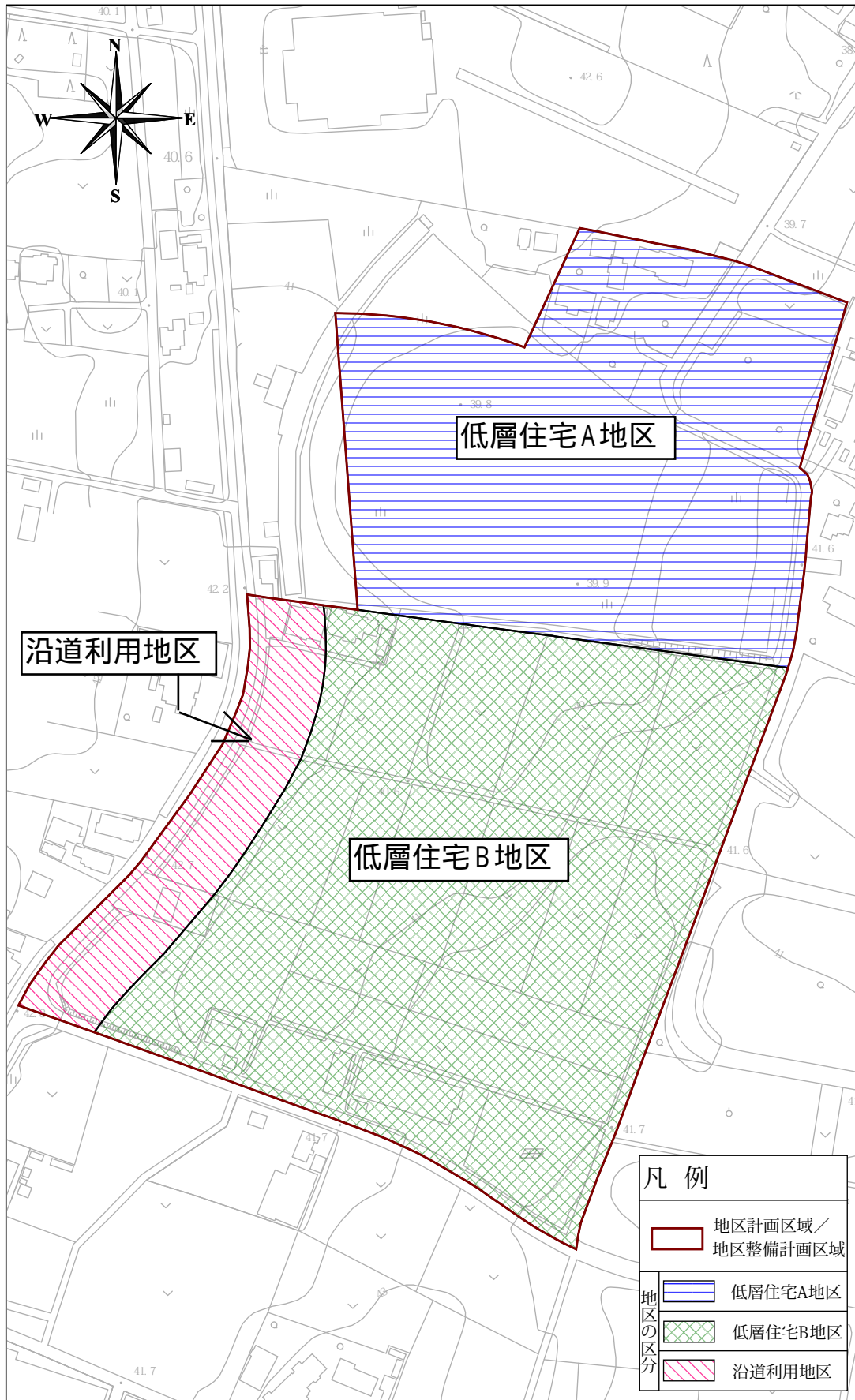
| | | | | | |
|--|--|--|--|---|---|
| | | | | ①公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分 | と、道路及び隣地との境界部分 ②居住者等の安全やプライバシーを守るために設置が必要となる場合 |
|--|--|--|--|---|---|

「地区計画区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理 由

今回、住宅系拠点のうちの1つで「田園型居住地創出拠点」に位置付けられている川津場地区において、成田国際空港株式会社による集団移転代替地の開発計画及び芝山町と民間事業者の連携による住宅地開発計画がそれぞれ具体化したことから、移転代替地等として住環境の保護を図るため、用途地域を変更し、第一種住居地域を指定する。また、土地利用計画は、集団移転代替地、分譲住宅地及び沿道利用地からなることから、エリア毎の特徴を考慮したきめ細やかなまちづくりを推進し、地区全体として調和のとれた魅力的な質の高い住環境の形成を図るため、川津場地区の約7.9haの区域において、用途地域の指定に併せて地区計画を定めるものである。

芝山都市計画地区計画(川津場地区)計画図



1:2500

0 50 100 200m