

成田都市計画地区計画の決定（栄町決定）

都市計画南ヶ丘地区地区計画を次のように決定する。

名 称		南ヶ丘地区地区計画	
位 置		印旛郡栄町南ヶ丘1丁目、2丁目の全部の区域及び大字南字下未高の一部の区域	
面 積		約 16.5ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、JR成田線小林駅の北東約0.7キロメートルに位置し、宅地開発事業により計画的な土地利用及び都市施設等の整備が行われ、すでに良好な住環境を有する住宅地が形成されている区域である。このため、地区計画を導入し、将来にわたり良好な住環境の維持・保全を図ることを目標とする。	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区の良好な住環境を維持・保全するためA地区、B地区に分け、A地区については閑静で落ち着いたある低層低密な戸建住宅の住居専用地区とし、B地区については日用品の販売を主たる目的とする店舗等の利便性も考慮した住居地区とする。</p> <p>また、すでに住居幹線を軸とした道路網及び公園緑地等が一体的に配置されているので、この機能が損なわれないよう維持・保全を図り、緑あふれたゆとりあるまちなみを形成する。</p> <p>さらに、建築物等の整備については、次のような制限を定め、適正な土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 良好な住宅地として環境を保全するため、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。 2. 建築物の過密化を避け、また敷地の細分化による過小宅地化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 市街地の美観を保全するとともに、緑化の推進と地震時におけるブロック塀等の倒壊の危険性に対処するため、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。 	
地区の区分	地区の名称	A地区（住居専用地区）	B地区（住居地区）
	地区の面積	約15.8ha	約0.7ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、町長が公益上特に必要と認めた場合は、この限りではない。 1. 一戸建専用住宅 2. 前各号に付属する建築物	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、町長が公益上特に必要と認めた場合は、この限りではない。 1. 一戸建専用住宅 2. 一戸建店舗 3. 一戸建店舗併用住宅（建築基準法別表第2（い）項第二号に掲げるもの） 4. 前各号に付属する建築物
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の10	10分の15
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
	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1.2m以上、隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次のものを除く。 1. それぞれの後退距離未満にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの（出窓、戸袋は除く） 2. 付属建築物の車庫で、高さ2.5m以下、かつ床面積の合計が20㎡以下のもの 3. 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下、かつ床面積の合計が5.0㎡以下のもの	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から9mかつ、地上2階を超えてはならない。	建築物の高さは、地盤面から11mかつ、地上3階を超えてはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に調和した落ち着いたある色調とする。また、屋外広告物の意匠は、周辺の環境的調和に配慮したものとする。	
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線及び隣地境界線に面するかき又はさくは、原則として生け垣とし、生け垣以外にあっては透視可能なフェンス・金属さくその他これらに類するもので、地盤面からの高さは、1.2m以下とする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の補強コンクリートブロック造又は組積造の塀はこの限りではない。	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：本地区において、良好な住環境の維持及び保全を図るため地区計画を決定する。