

成田都市計画地区計画の変更（栄町決定）

都市計画竜角寺台地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	竜角寺台地区地区計画	
位 置	印旛郡栄町竜角寺台一丁目、竜角寺台二丁目、竜角寺台三丁目、竜角寺台四丁目、竜角寺台五丁目及び竜角寺台六丁目の全部の区域	
面 積	約 75.9ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR成田線安食駅の東約3.5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。</p> <p>この住宅地としての良好な環境を将来にわたり継承するため、地区計画を導入し維持・保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、すでに戸建ての専用住宅が建ち並んでおり、この良好な住環境を維持・保全するためA地区、B地区、C地区及びD地区の4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。C地区については公益上必要な施設の配置を考慮し、中低層の住宅を適切に配置する。D地区については、賑わいのある住居専用地区とする。</p> <p>また、地区内の緑地等についても保全を図り、緑あふれたゆとりあるまちなみを形成するとともに過小住宅地の防止に努める。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区は、すでに住区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・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<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、建築物の用途の制限、高さの制限、壁面の位置の制限を定める。 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、敷地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、建築物の意匠及びかき又はさくの構造を制限する。

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
	地区の面積	約65.7ha	約4.3ha	約4.4ha	約1.5ha	
地区建築物等に 関係する 計画	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一戸建専用住宅 一戸建住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3第1項の第1号、第3号、第6号に掲げる用途を兼ねるもの 診療所（住居兼用を含む） 自治会集会所 老人ホーム、保育所その他これに類するもの 前各号に付属する建築物 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一戸建専用住宅 長屋、共同住宅（1戸当たり25㎡未満を除く） 一戸建住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3の各号に掲げる用途を兼ねるもの 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 図書館 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 診療所（住居兼用を含む） 老人福祉センター 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 動物病院（住居兼用を含む） 事務所 自治会集会所 前各号に付属する建築物 	<p>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、町長が周辺の住宅環境を害する恐れがないと認め、業務の利便の増進上やむを得ないと認めた場合又は公益上特に必要と認めた場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一戸建専用住宅 長屋、共同住宅（1戸当たり25㎡未満を除く） 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 図書館 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 診療所（住居兼用を含む） 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 病院 自治会集会所 前号に付属する建築物 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一戸建専用住宅 長屋、共同住宅（1戸当たり25㎡未満を除く） 一戸建住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3第1項の第1号、第3号、第6号に掲げる用途を兼ねるもの 診療所（住居兼用を含む） 自治会集会所 老人ホーム、保育所その他これに類するもの 前各号に付属する建築物 	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡				
	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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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） 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 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㎡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9 m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11 m かつ、地上3階を超 えてはならない。	—	建築物の高さは、 地盤面から9 mか つ、地上2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	道路及び隣地境界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、1.2 m以下とする。 ただし、地盤面からの高さが0.6 m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、地区整備計画区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：竜角寺台地区において、良好な住環境の維持及び保全を図るため、地区計画を変更する。