

令和5年12月20日

習志野市鷺沼地区の近隣にお住まいの皆様へ

習志野市都市環境部区画整理課長
習志野市都市環境部都市計画課長

鷺沼地区に係る都市計画について(お知らせ)

寒冷の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。また、日頃より本市市政に対し、ご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本市では、令和5年3月14日に鷺沼市街化調整区域から市街化区域への変更をはじめとした都市計画の変更等を実施したところであり、今後、鷺沼特定土地区画整理事業の進捗に伴い、将来の土地利用に適した都市計画に関する手続きを進めていく予定となっております。

記

1. 決定・変更を予定している都市計画

①用途地域(変更)

将来土地利用に応じた用途地域への変更を行う

②高度地区(変更)

①の用途地域の変更による、高度地区(第一種)の変更を行う

③防火地域・準防火地域(変更)

①の用途地域の変更による、近隣商業地域および高度利用を図る地区に対し、準防火地域の指定を行う

④道路(変更)

交差点部の設計見直しによる、都市計画道路3・4・24号鷺沼線の交差点形状変更を行う

⑤地区計画(決定)

鷺沼特定土地区画整理事業区域内において、地区計画を決定する

⑥公園(変更)

街区公園2カ所を追加する

※都市計画の内容については、資料作成時点のものであり、今後の手続きの中で、変更となる可能性があります。

問い合わせ先

習志野市役所 都市環境部 区画整理課
電話 047-453-7367
習志野市役所 都市環境部 都市計画課
電話 047-453-9256

鷺沼地区に係る 都市計画に関する説明会



令和5年11月19日 鷺沼地区に係る都市計画に関する説明会

説明の内容

1. 概要

2. 習志野都市計画の決定・変更について

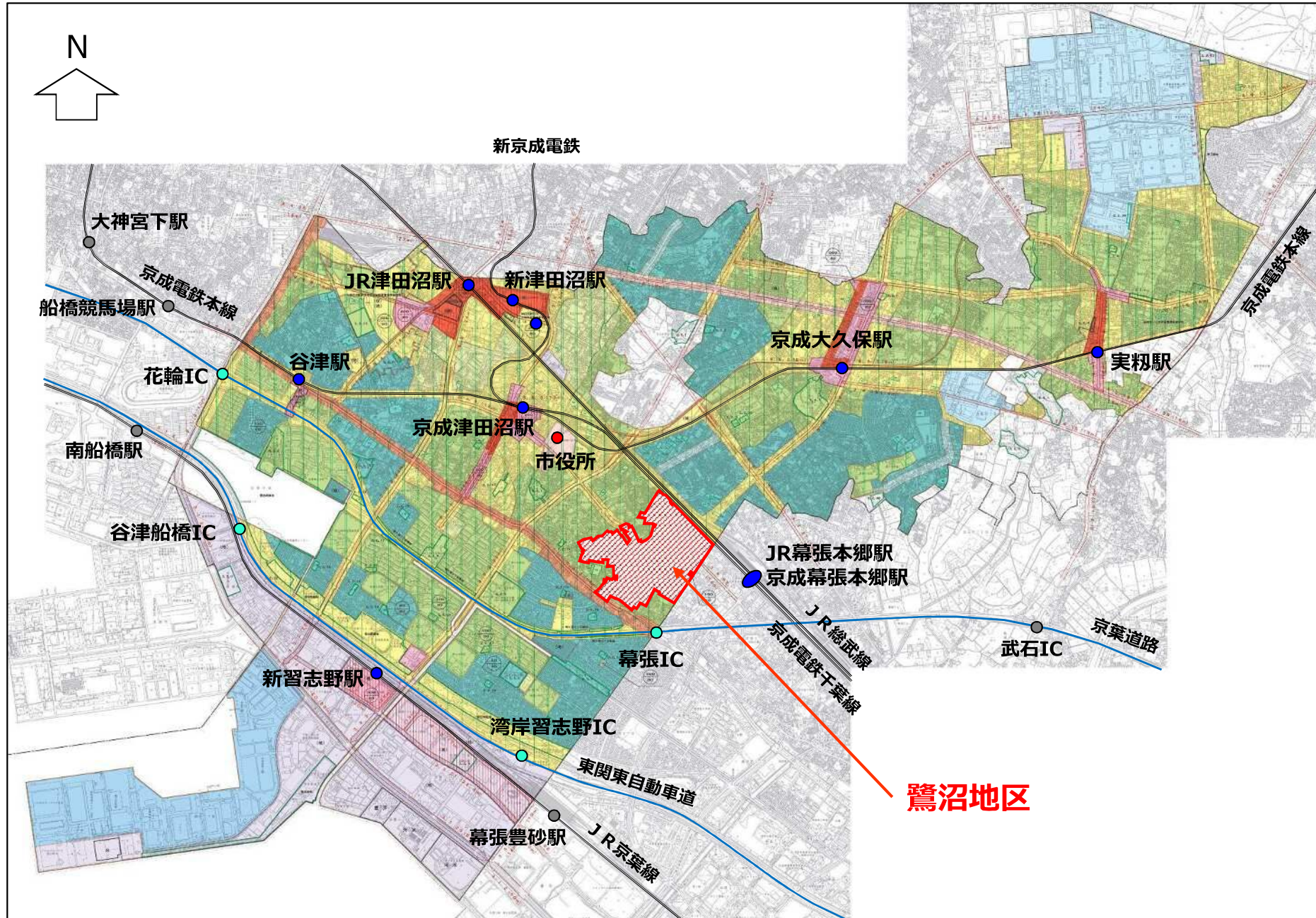
- ① 用途地域
- ② 高度地区
- ③ 防火・準防火地域
- ④ 道路
- ⑤ 公園
- ⑥ 地区計画

3. 今後の都市計画手続きの流れ

4. お問い合わせ先

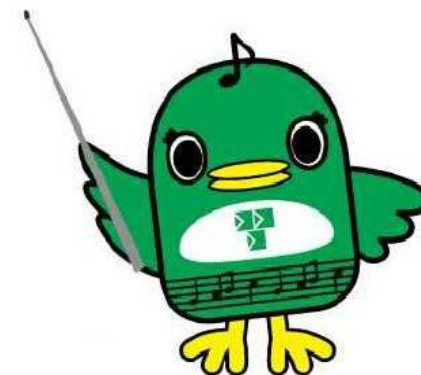
1. 概要





名称	鷺沼特定土地区画整理事業
施行地区	習志野市鷺沼3丁目・4丁目・5丁目、鷺沼台4丁目の各一部
施行面積	約37.0ヘクタール
計画人口	約6,800人
施行者	鷺沼土地区画整理組合
組合員数	196名
組合設立	令和5年9月20日
事業期間	令和14年3月31日まで

2. 習志野都市計画の 決定・変更について



土地利用

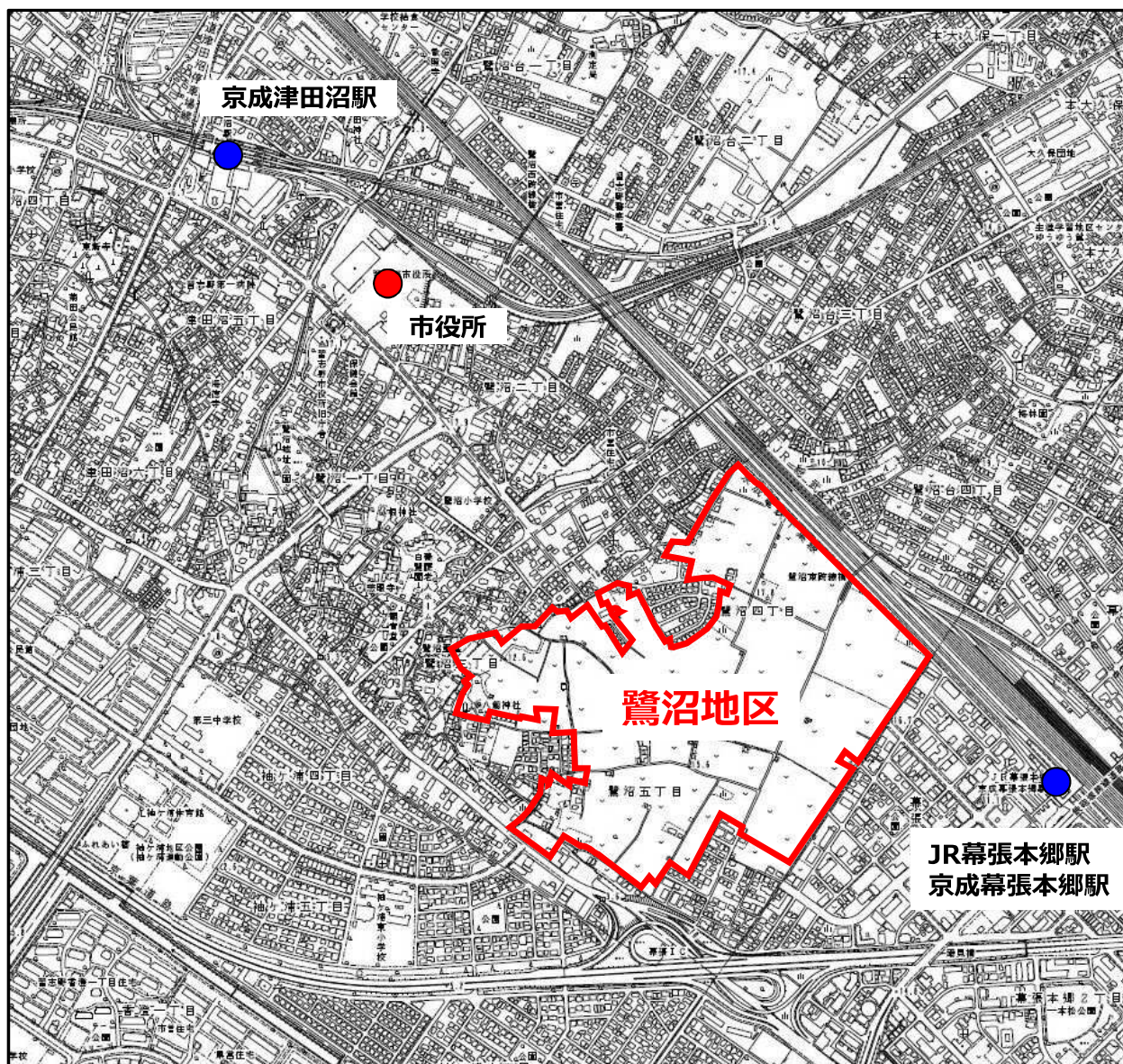
習志野市決定

- ◆用途地域
- ◆高度地区
- ◆防火・準防火地域
- ◆地区計画

都市施設

習志野市決定

- ◆道路
- ◆公園



①用途地域

用途地域

- 市街地の大枠として、住居、商業、工業などの土地利用を定めるもの
- 建築物の用途や形態制限について、都市計画の内容として決定
- 用途地域は、13種類あり、建てられる建築物の種類等が決められている

第一種低層住居専用地域



第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



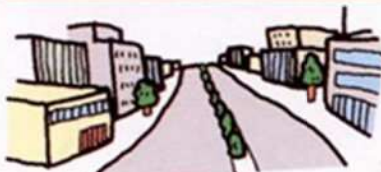
第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



近隣商業地域



商業地域



準工業地域



工業地域



工業専用地域



習志野市では田園住居地域を除く
12種類の用途地域を定めている

建蔽率・容積率

- 建築物の過密化を防ぎ、良好な環境を守るため、一定の敷地に建てられる建築物の大きさを制限するため、用途地域に定める

◆ 建蔽率(%)
建築物の建築面積（建坪）の
敷地に対する割合

※建築面積：外壁又は柱の中心線で
囲まれた部分の水平投影面積

◆ 容積率(%)
建築物の延床面積の
敷地に対する割合。

※延床面積：おおむね建築物の各階の
床面積の合計

$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b}{A} \times 100$$

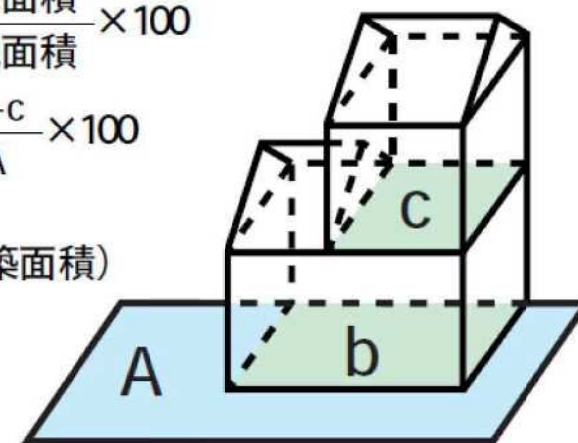
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A = 敷地面積

b = 1階床面積（建築面積）

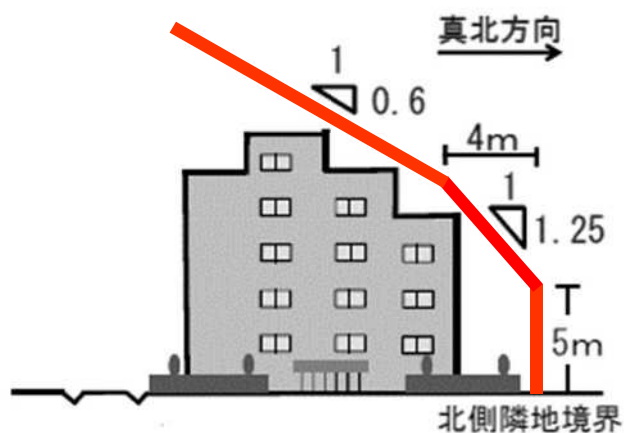
c = 2階床面積



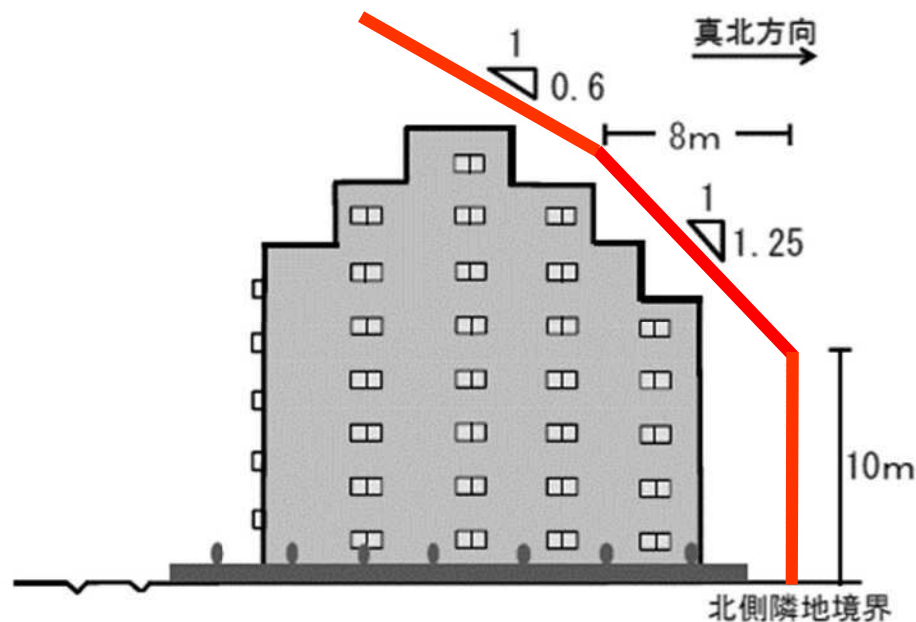
国土交通省資料「みらいに向けたまちづくりのために」

高度地区

- 用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区
- 日照、通風及び採光等の条件を保護し、良好な住環境を確保する
- 習志野市では、住居系の用途地域に第一種高度地区・第二種高度地区を定めている



第一種高度地区



第二種高度地区

防火・準防火地域

- 防火・準防火地域とは、市街地における火災の危険性を防除するため定める地域
- 建築基準法により一定の建築物の防火上の構造に対して規制



例：鉄筋コンクリート造（耐火建築物）

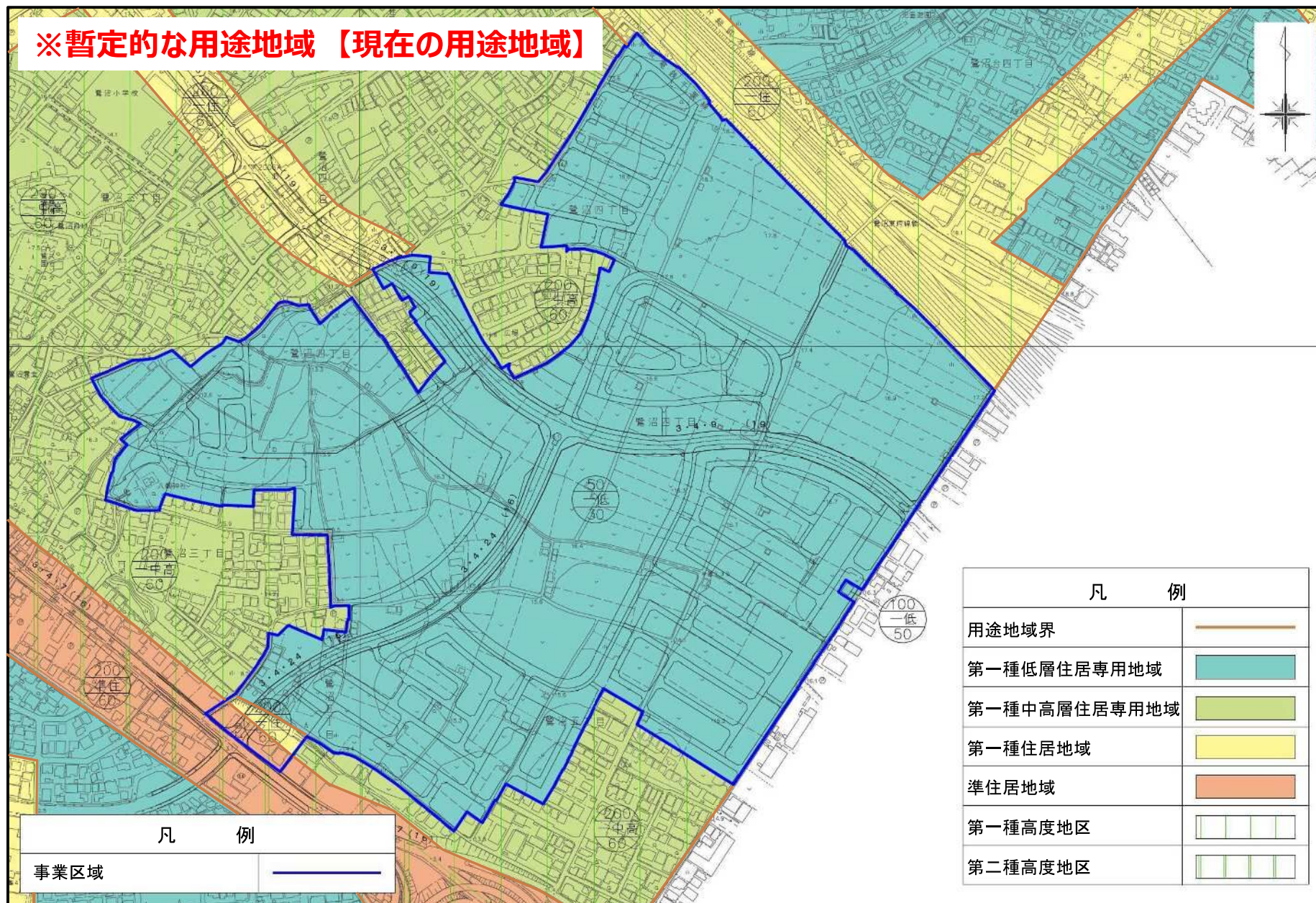


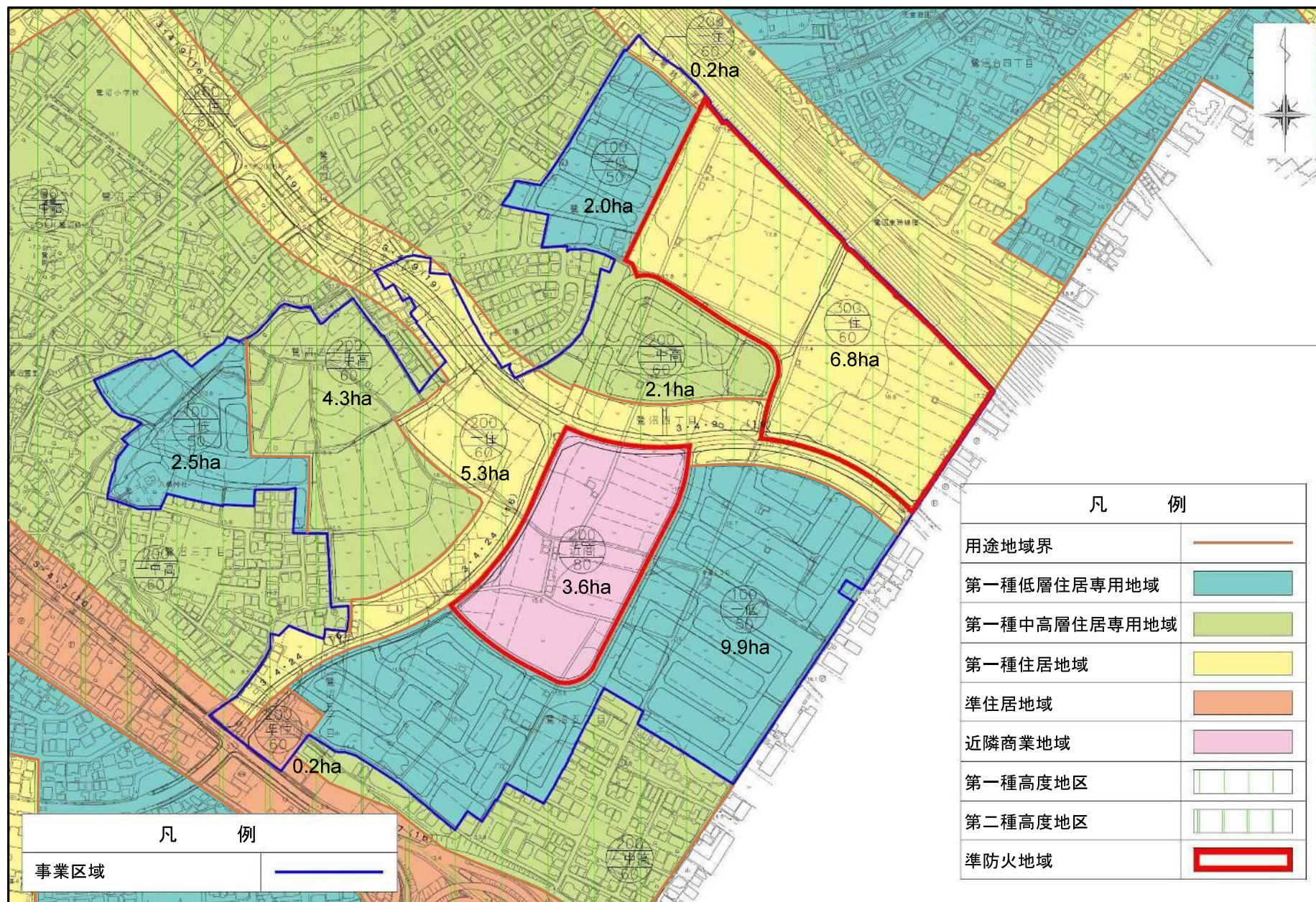
例：木造（準耐火建築物）

国土交通省資料「平成29年社会資本整備審議会建築分科会」

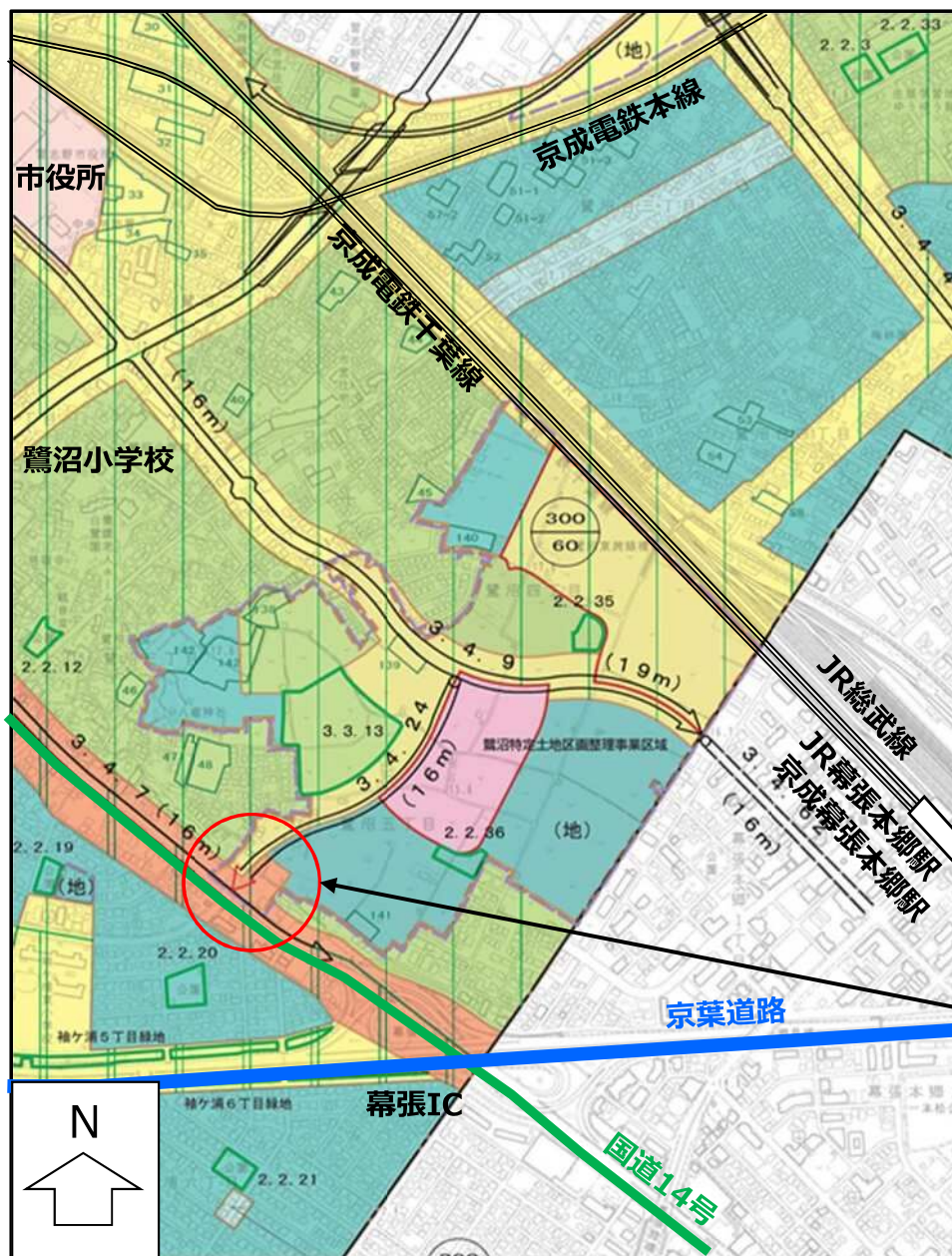
変更前の用途地域等

※暫定的な用途地域【現在の用途地域】





④道路



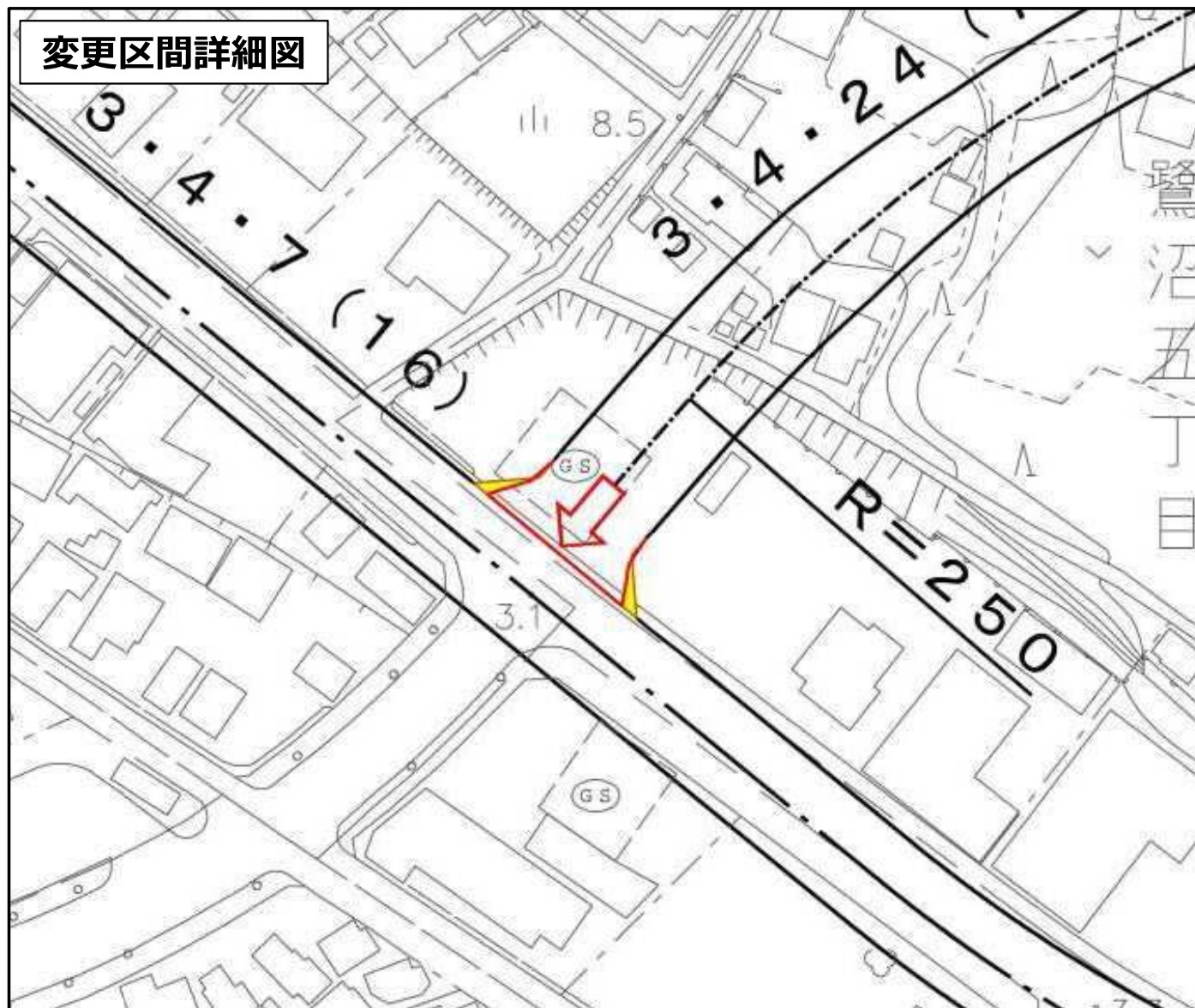
- 将来のまちづくりを目標に見据え、都市計画法に基づき、あらかじめルート、幅員等を定め、計画的に整備を進める道路

- 人や物資の移動のための通行空間としての交通機能をはじめ、市街地における土地利用の誘導、防災機能などを担う

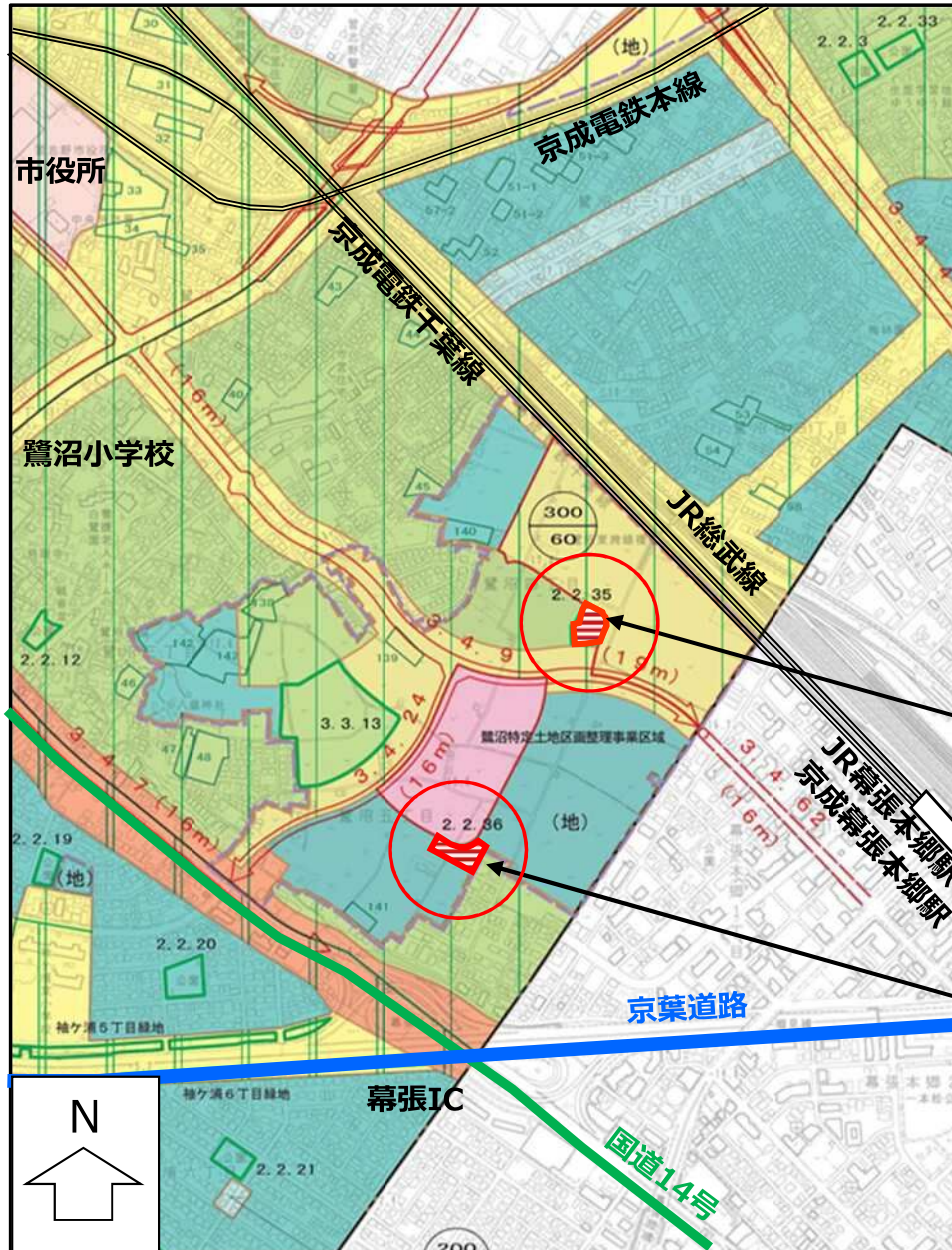
番号・名称	3・4・24号 鷺沼線
-------	-------------

都市計画道路3・4・7号浜宿線との交差点部の線形変更

④道路



- 変更後の線形
- 変更により
除外される区域

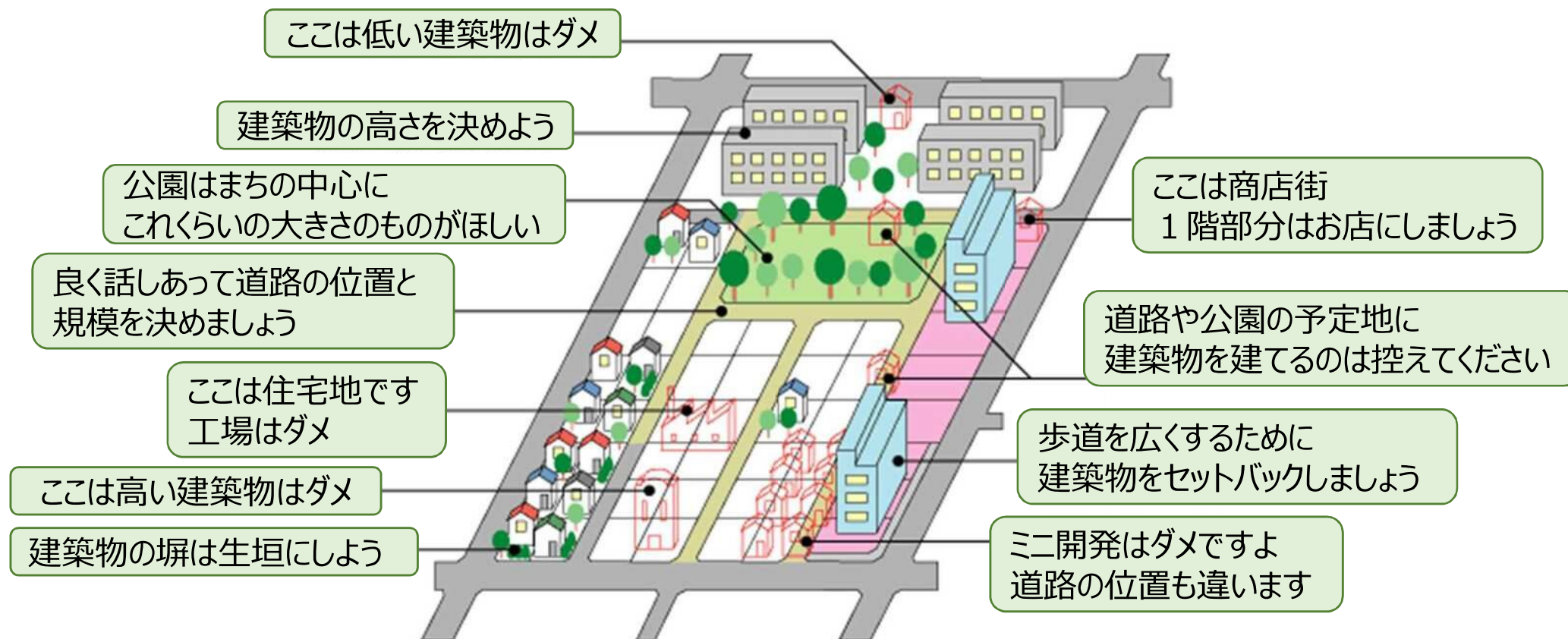


- 主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地

番号・名称	2・2・35号 (仮) 1号公園
面積	約 0.18 ヘクタール
番号・名称	2・2・36号 (仮) 2号公園
面積	約 0.18 ヘクタール

地区計画制度とは

- 地区計画制度は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区単位の都市計画」



出典：国土交通省ホームページ（一部修正）

地区計画の構成

地区計画

地区計画の方針

- まちづくりの全体構想を定めるもの。
- 地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全に関する方針を定める。

地区整備計画

- まちづくりの内容を具体的に定めるもの。
- 「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定める。

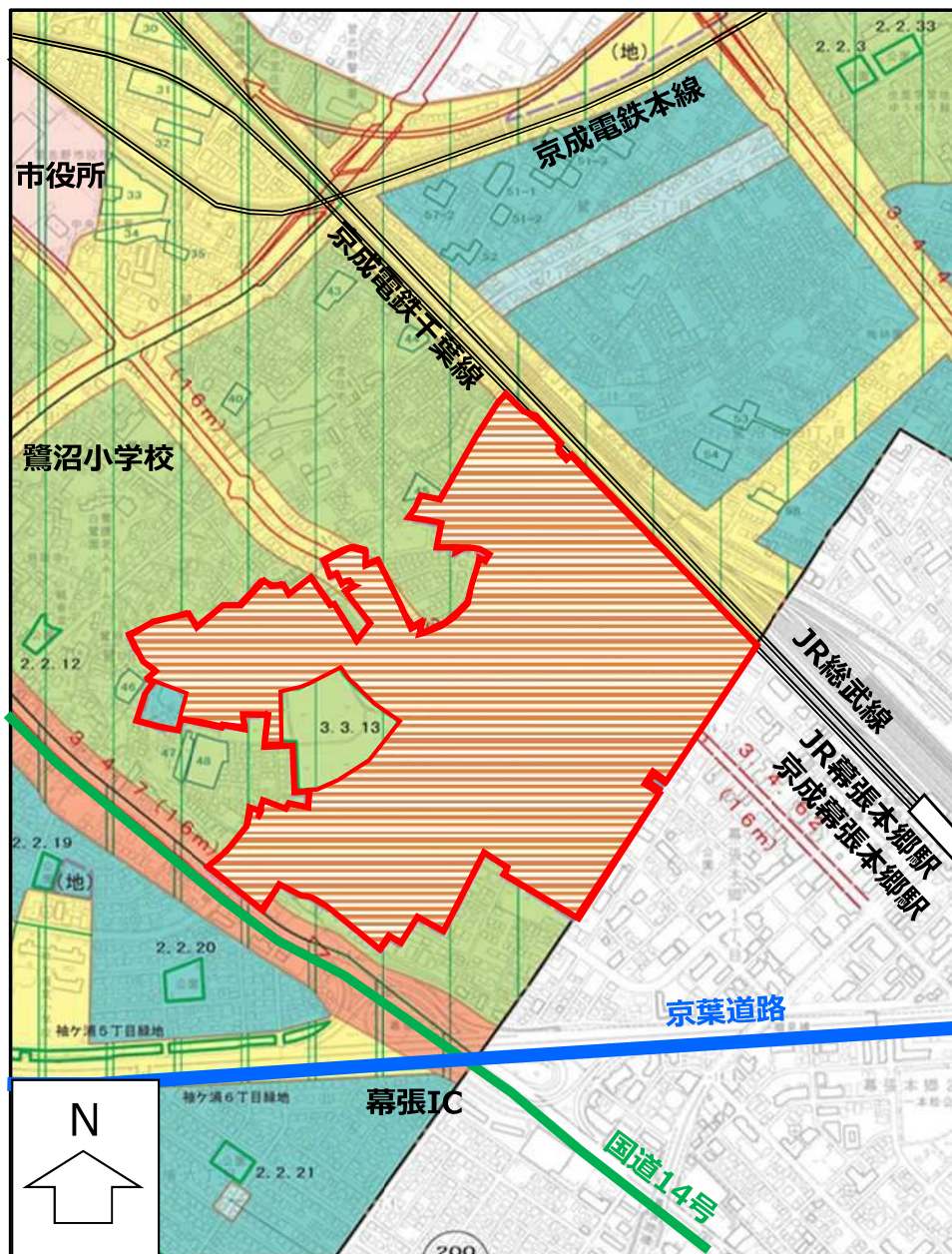
⑥地区計画

地区整備計画で定めることができる事項

- 街区内の居住者などが利用する施設に関すること
 - ・地区施設の配置及び規模（身近な道路、公園、広場など）
- 建築物やその敷地などの制限に関すること
 - ・建築物等の用途の制限
 - ・建築物の容積率の最高限度又は最低限度
 - ・建築物の建蔽率の最高限度
 - ・建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
 - ・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度
 - ・建築物の居室の床面の高さの最低限度
 - ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ・建築物の緑化率の最低限度
 - ・垣又はさくの構造の制限

など

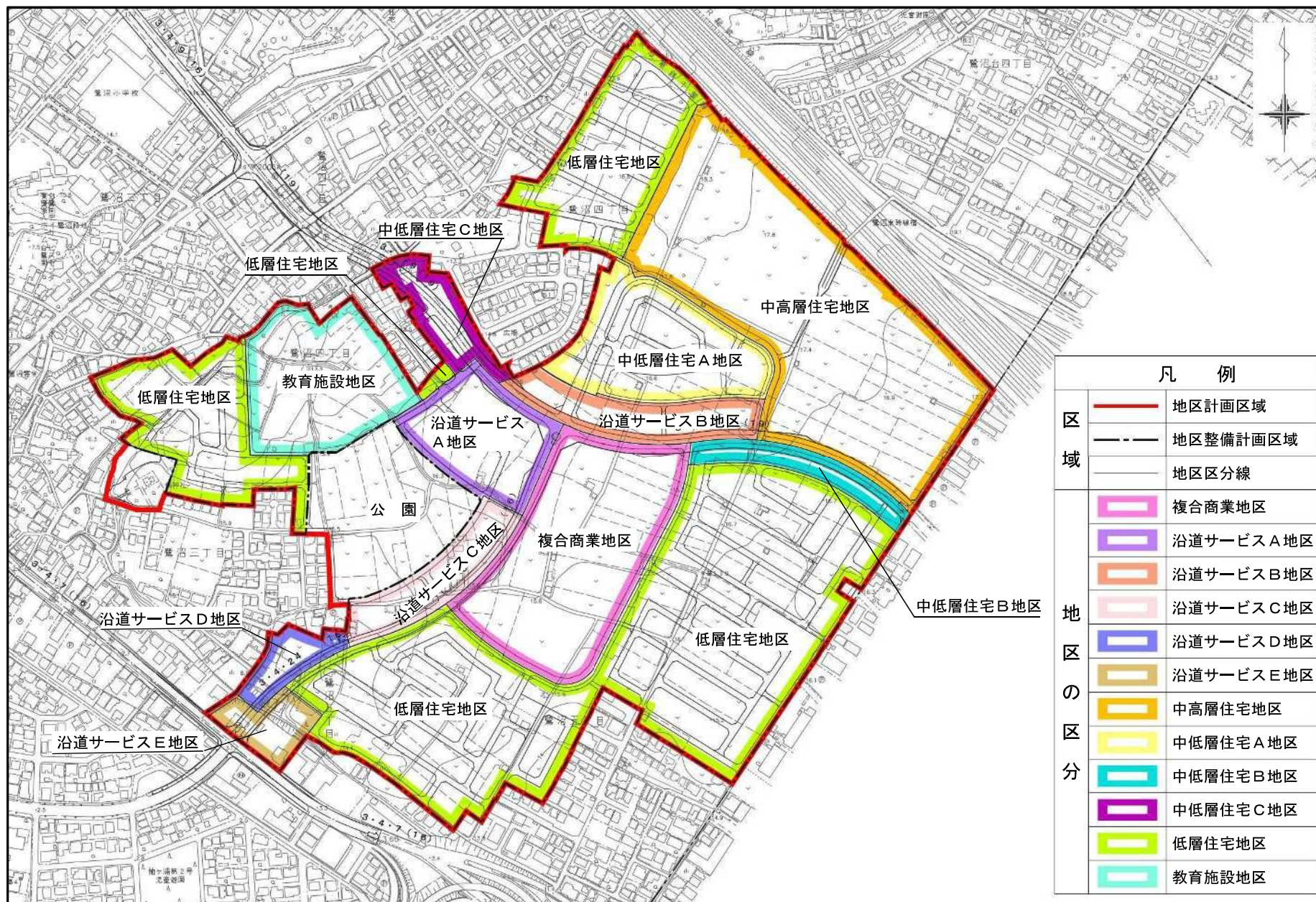
⑥地区計画



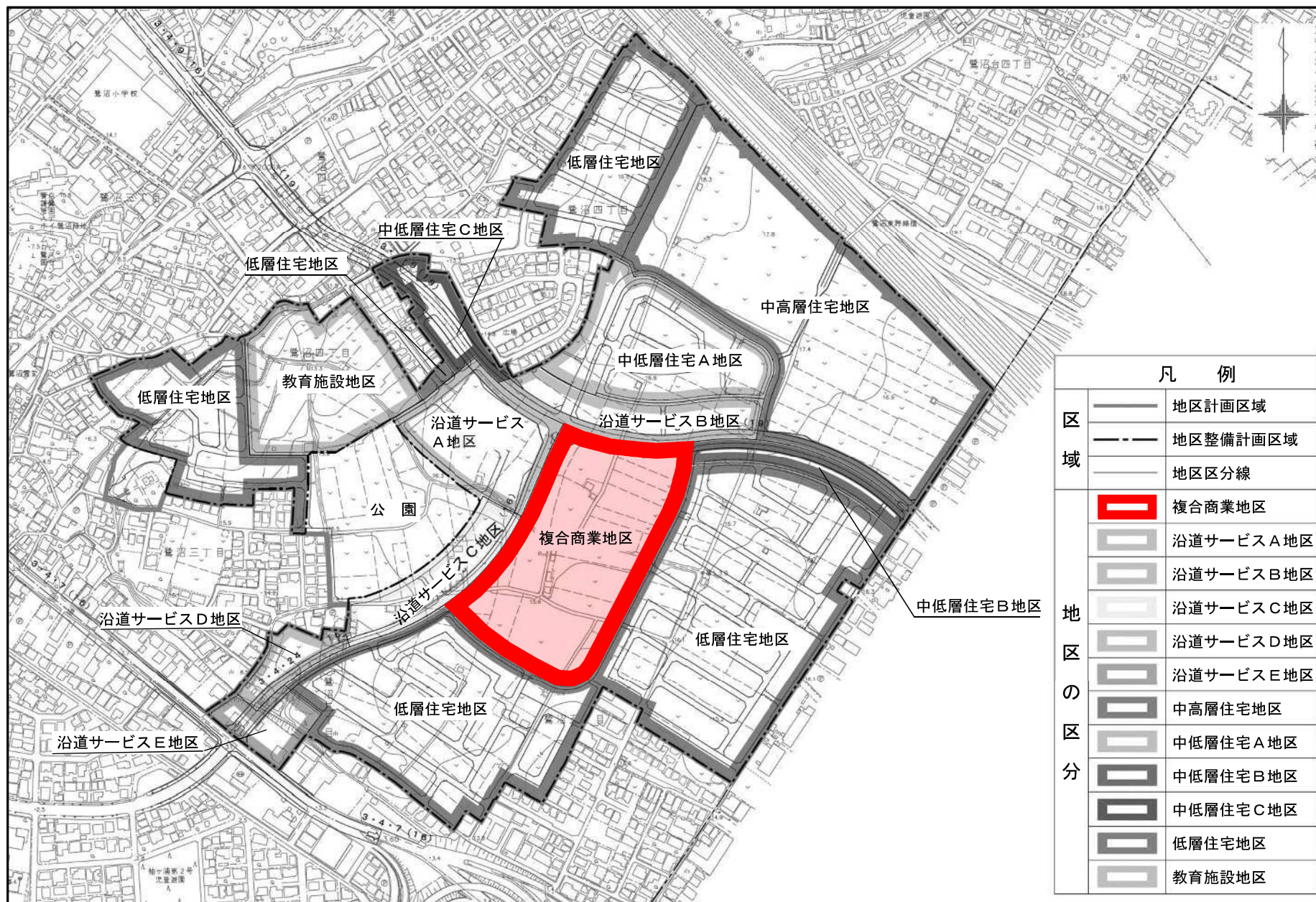
名称	鷺沼地区地区計画
位置	鷺沼3丁目・4丁目・5丁目、 鷺沼台4丁目の各一部
面積	約 37.0 ヘクタール

	地区計画区域
	地区整備計画区域

⑥地区計画



⑥地区計画 複合商業地区



地区名 複合商業地区

面積 約3.6ヘクタール

土地利用の方針



(複合商業地区イメージ)

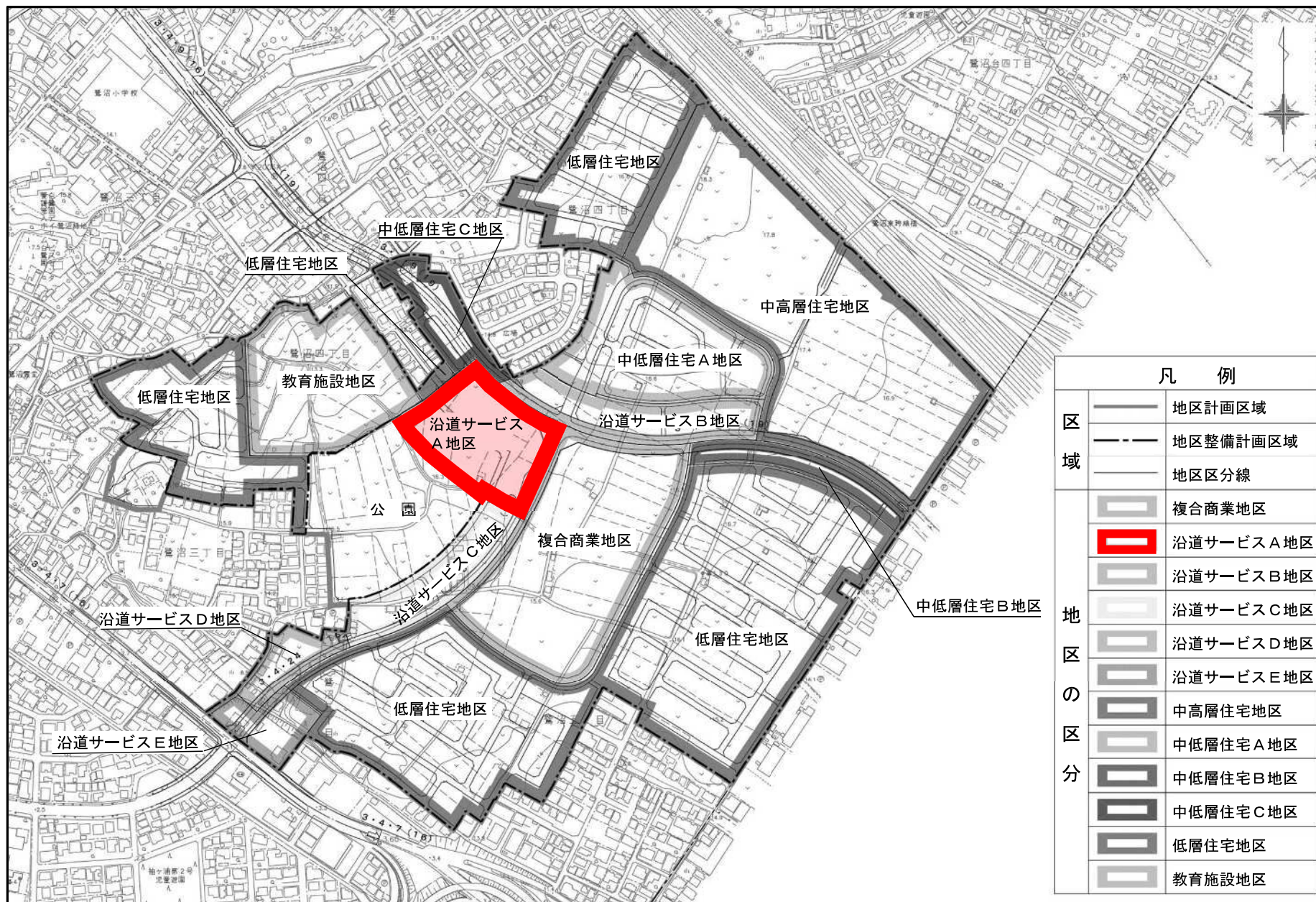
快適な賑わい空間の創出を図りつつ、地域住民の利便性を高め、多様な機能を持った商業・業務・サービス等の複合的な利用を図る。

土地利用のイメージ

ショッピングセンターのような大規模商業施設等

敷地面積の最低限度 10,000m²

⑥地区計画 沿道サービスA地区



⑥地区計画 沿道サービスA地区

地区名 沿道サービスA地区

面積 約1.4ヘクタール

土地利用の方針



(沿道サービスA地区イメージ)

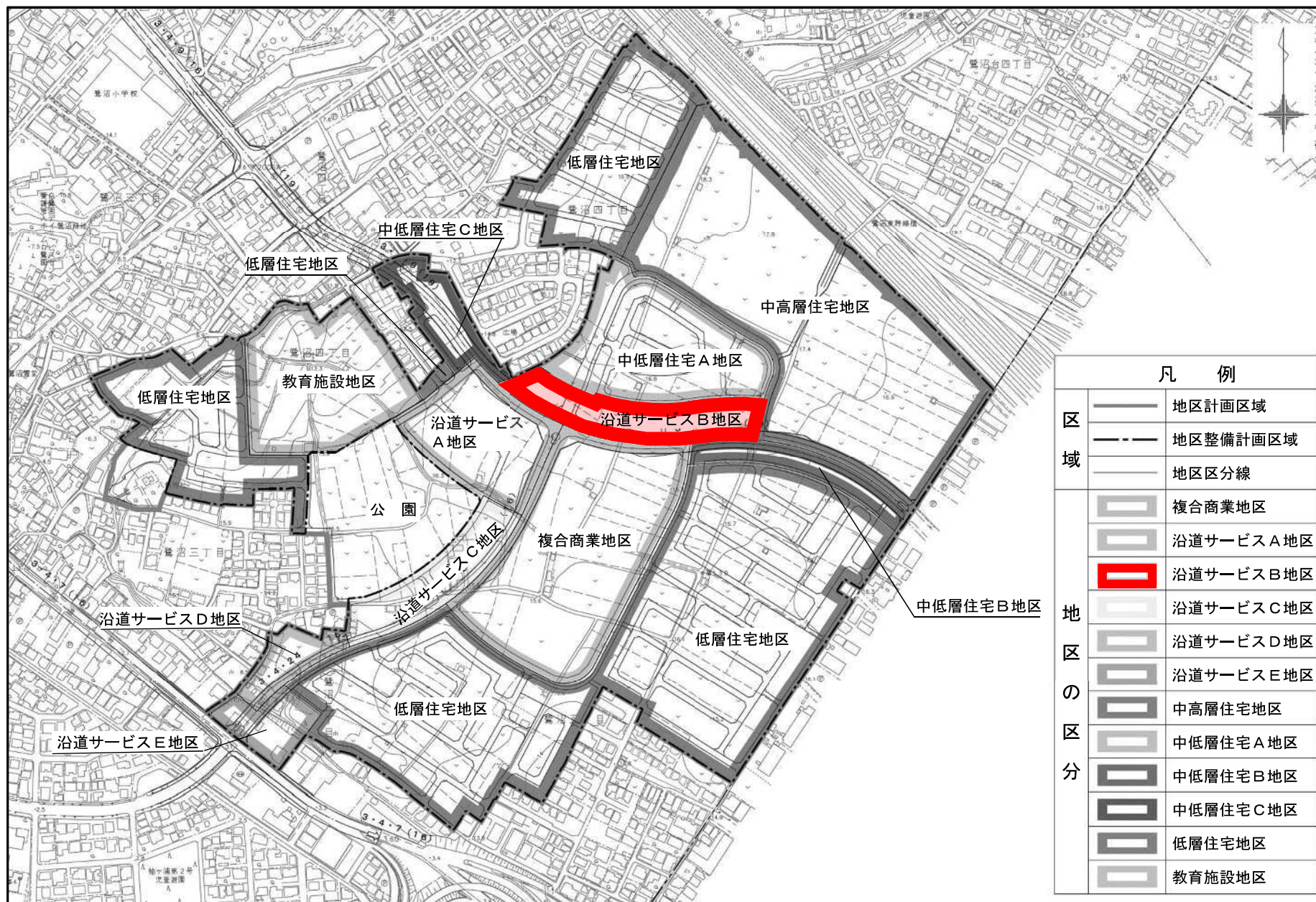
都市計画道路沿道の街並み形成に配慮しつつ、地域住民が健康で安心して暮らせるよう、医療・福祉・交流機能等としての利用を図る。

土地利用のイメージ

医療福祉系の店舗、事務所等

敷地面積の最低限度 500m²

⑥地区計画 沿道サービスB地区



⑥地区計画 沿道サービスB地区

地区名 沿道サービスB地区

面積 約1.1ヘクタール

土地利用の方針



(沿道サービスB地区イメージ)

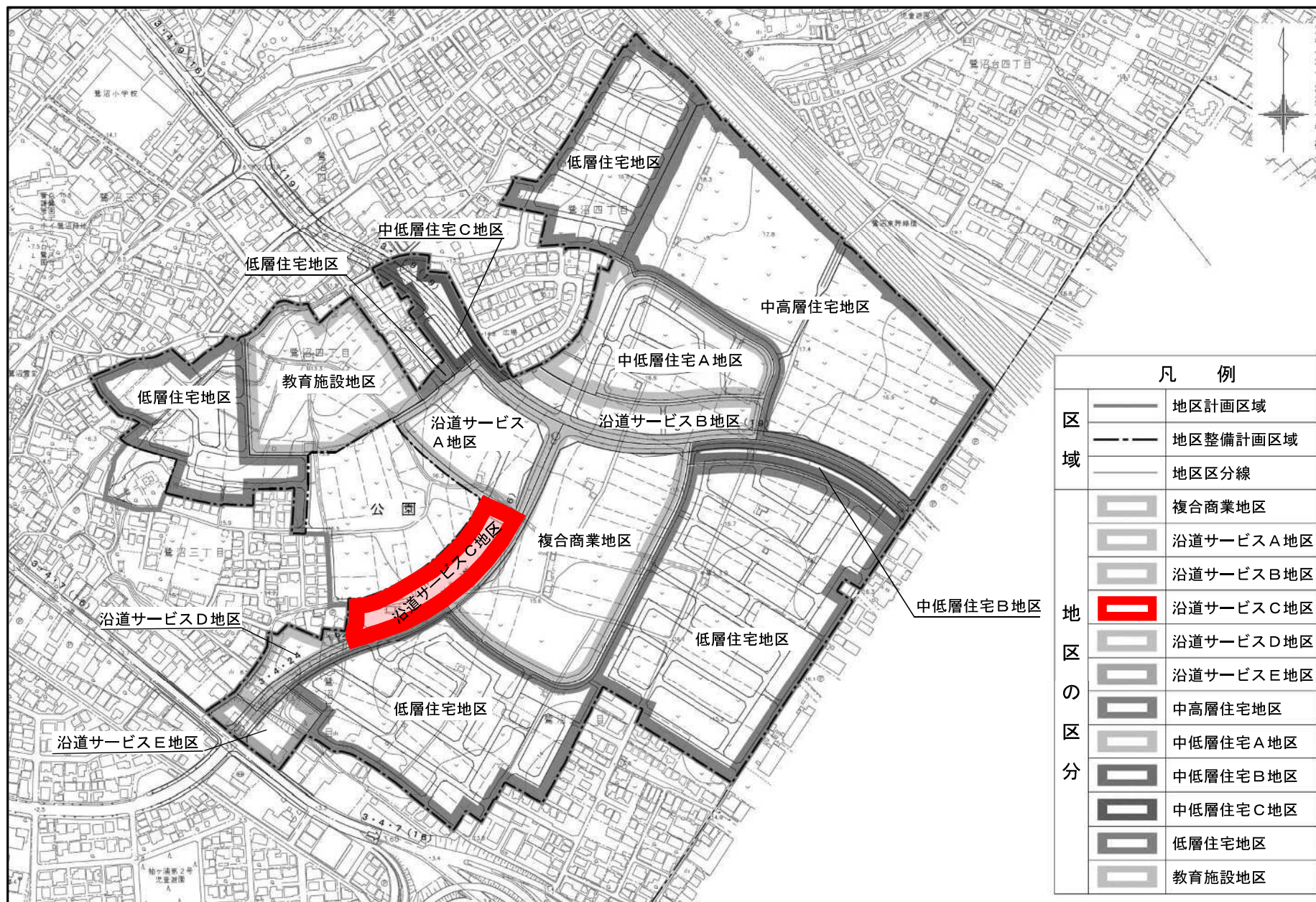
都市計画道路沿道の街並み形成に配慮しつつ、商業・業務・サービス、住宅等、幹線道路の沿道にふさわしい利用を図る。

土地利用のイメージ

飲食店、コンビニエンスストア等中小規模の商業施設、1階部分が店舗、事務所になっている共同住宅等

敷地面積の最低限度 500m²

⑥地区計画 沿道サービスC地区



⑥地区計画 沿道サービスC地区

地区名 沿道サービスC地区

面積 約0.9ヘクタール

土地利用の方針



(沿道サービスC地区イメージ)

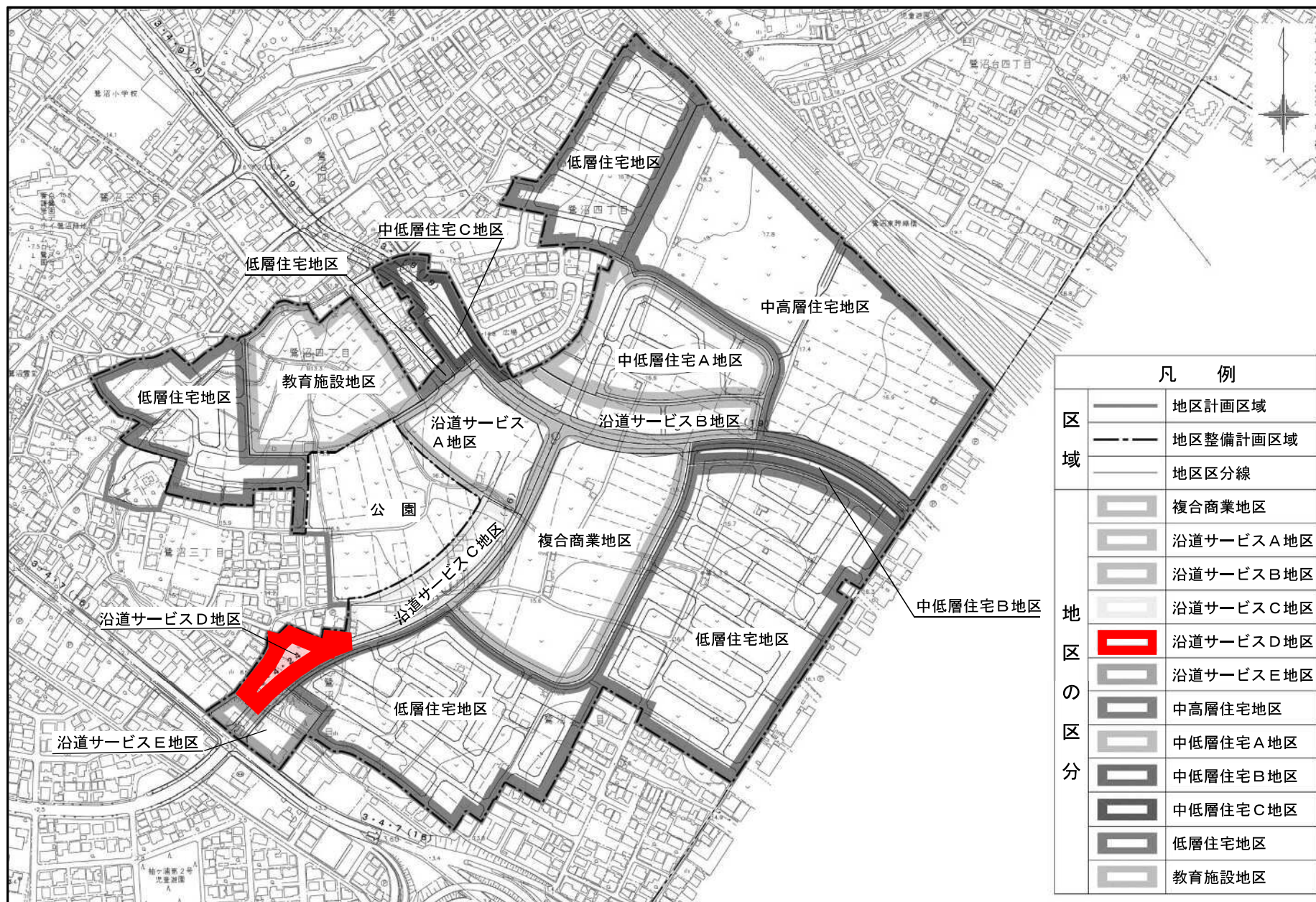
都市計画道路沿道の街並み形成や周辺市街地との調和に配慮しつつ、地域の利便性の向上に資する沿道サービスや住宅等としての利用を図る。

土地利用のイメージ

沿道サービス型店舗、共同住宅、戸建住宅等

敷地面積の最低限度 300m²

⑥地区計画 沿道サービスD地区



⑥地区計画 沿道サービスD地区

地区名 沿道サービスD地区

面積 約0.4ヘクタール

土地利用の方針



(沿道サービスD地区イメージ)

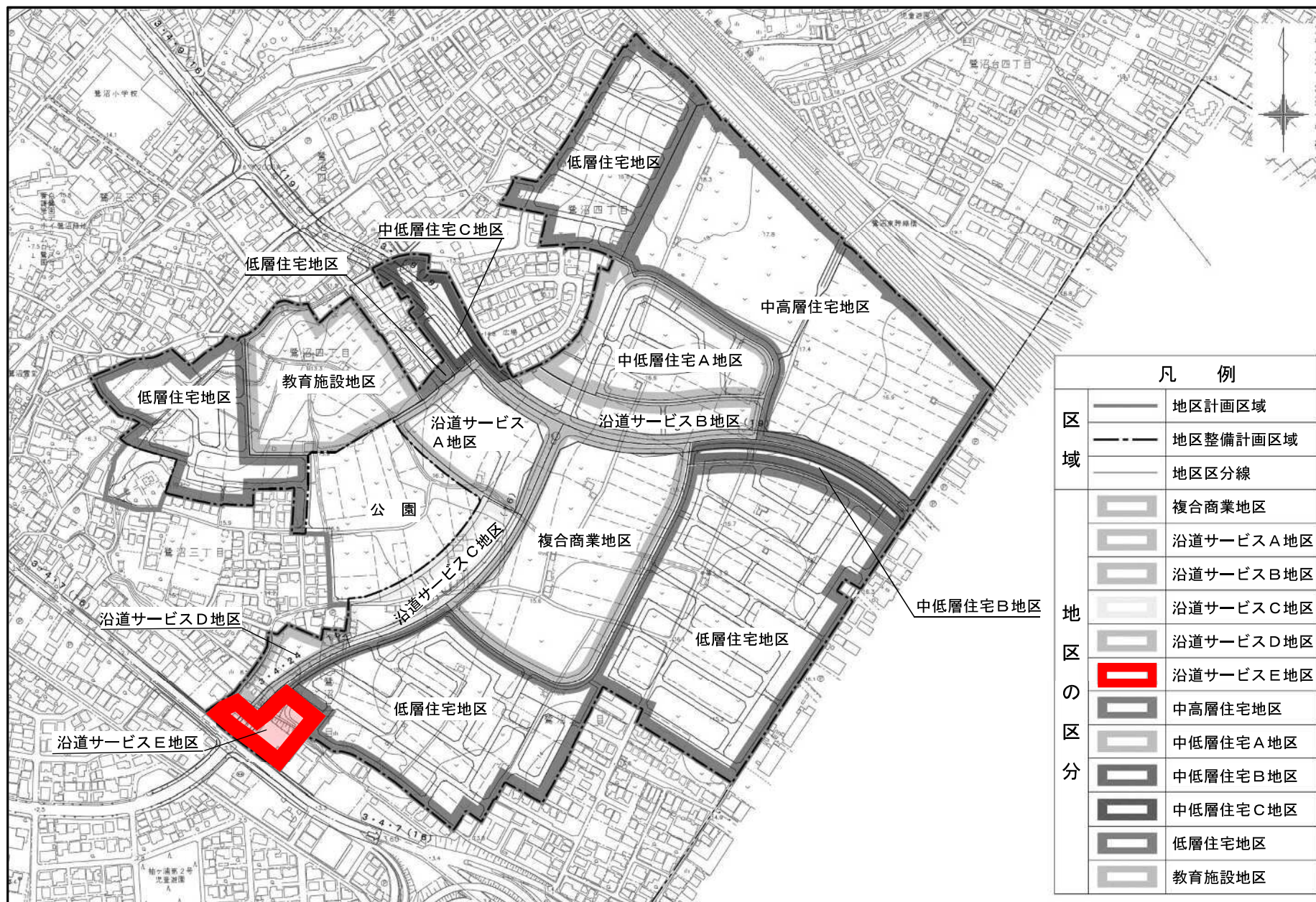
都市計画道路沿道の街並み形成や周辺市街地との調和に配慮しつつ、地域の利便性の向上に資する沿道サービスや住宅等としての利用を図る。

土地利用のイメージ

沿道サービス型店舗、共同住宅、戸建住宅等

敷地面積の最低限度 135m²

⑥地区計画 沿道サービスE地区



地区名 沿道サービスE地区

面積 約0.5ヘクタール

土地利用の方針

広域幹線道路である国道14号沿道という立地を生かし、沿道サービスを主体とした利用を図る。

土地利用のイメージ

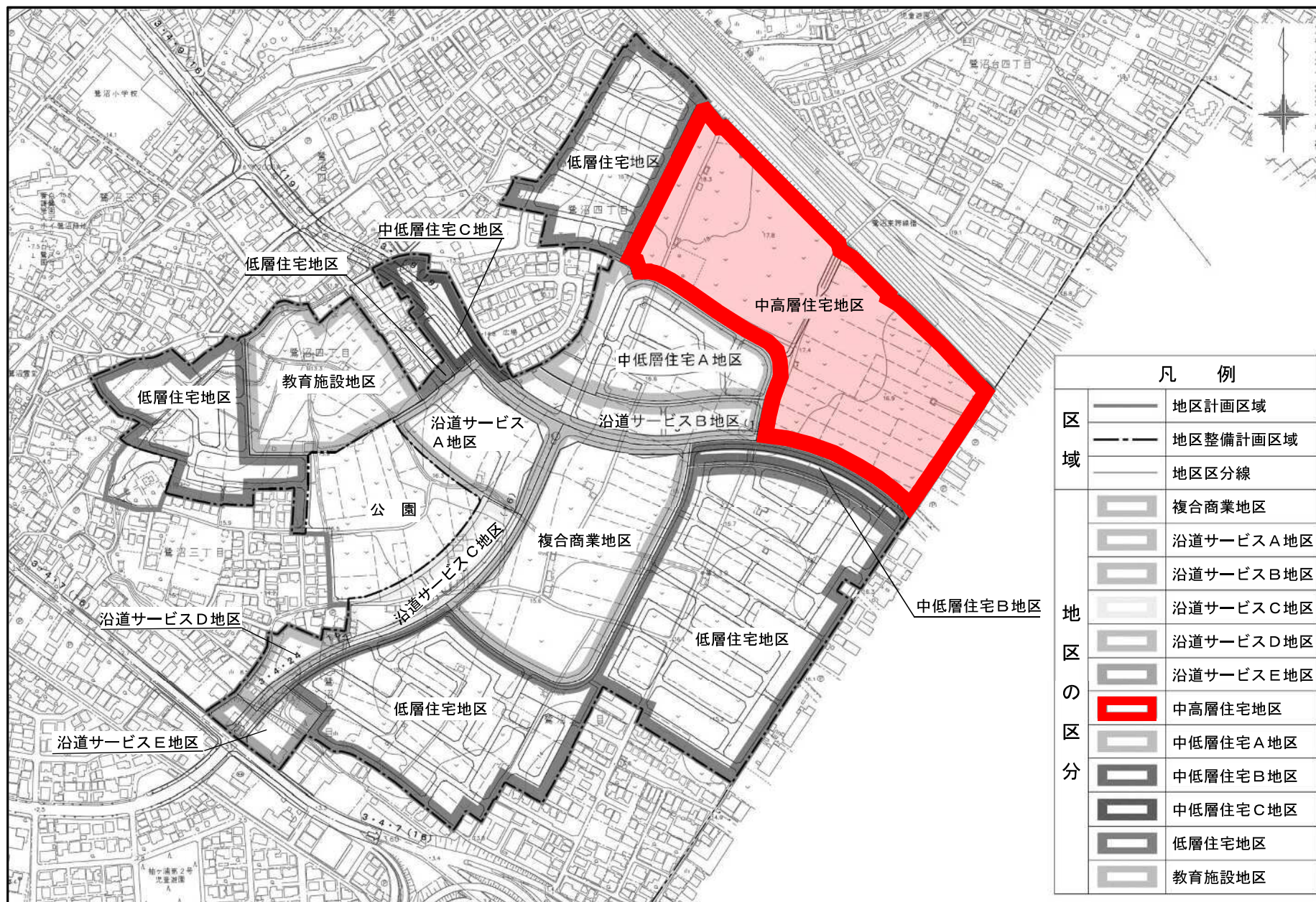
沿道サービス型店舗、ガソリンスタンド等

敷地面積の最低限度 200m²



(沿道サービスE地区イメージ)

⑥地区計画 中高層住宅地区



⑥地区計画 中高層住宅地区

地区名 中高層住宅地区

面積 約6.8ヘクタール

土地利用の方針



(中高層住宅地区イメージ)

高度利用による良好で快適な居住環境の創出を図りつつ、幕張本郷駅や周辺地区との連続性を考慮した集合住宅地としての利用を図る。

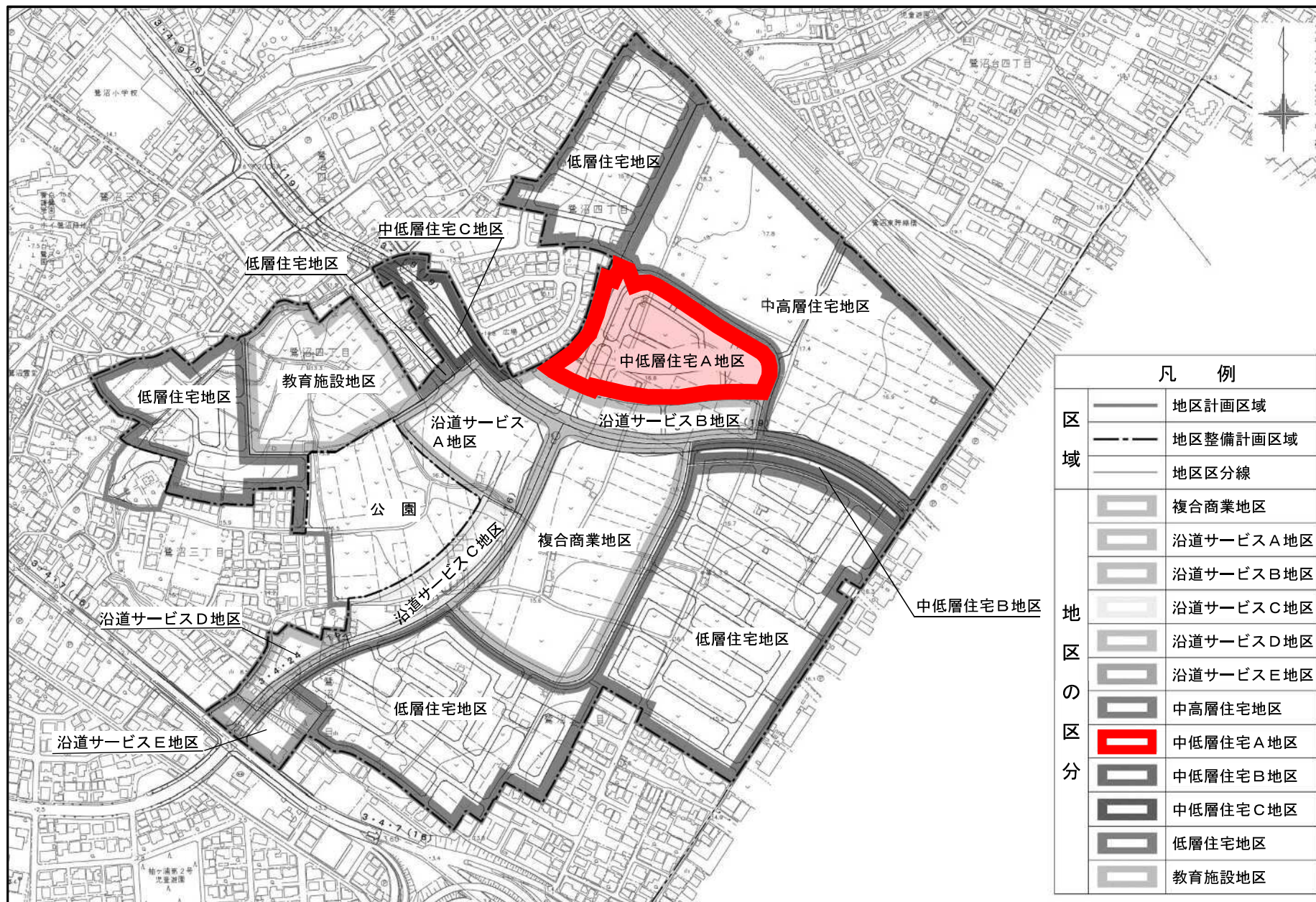
土地利用のイメージ

高層マンション等

容積率の最高限度 250%

敷地面積の最低限度 10,000m²

⑥地区計画 中低層住宅A地区



⑥地区計画 中低層住宅A地区

地区名 中低層住宅A地区

面積 約2.1ヘクタール

土地利用の方針



(中低層住宅A地区イメージ)

中高層住宅地区と沿道サービスB地区との連続性や周辺市街地との調和に配慮した住宅等としての利用を図る。

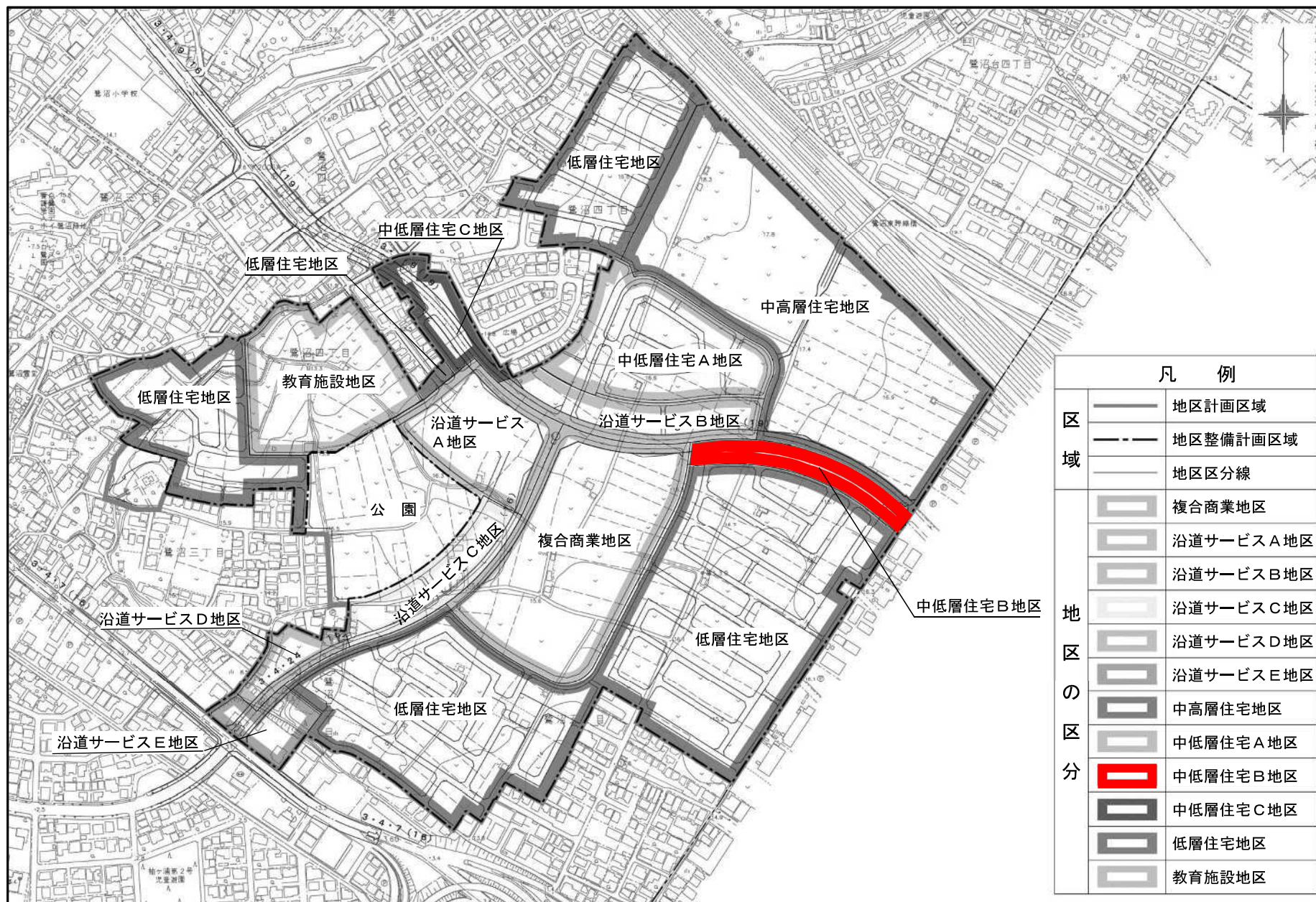
土地利用のイメージ

小規模な店舗、共同住宅、戸建住宅等

敷地面積の最低限度 135m²

建築物等の高さの最高限度 15m

⑥地区計画 中低層住宅B地区



地区名 中低層住宅B地区

面積 約0.6ヘクタール

土地利用の方針

都市計画道路沿道の街並み形成や周辺市街地との調和に配慮した住宅等としての利用を図る。

土地利用のイメージ

小規模な店舗、戸建住宅等

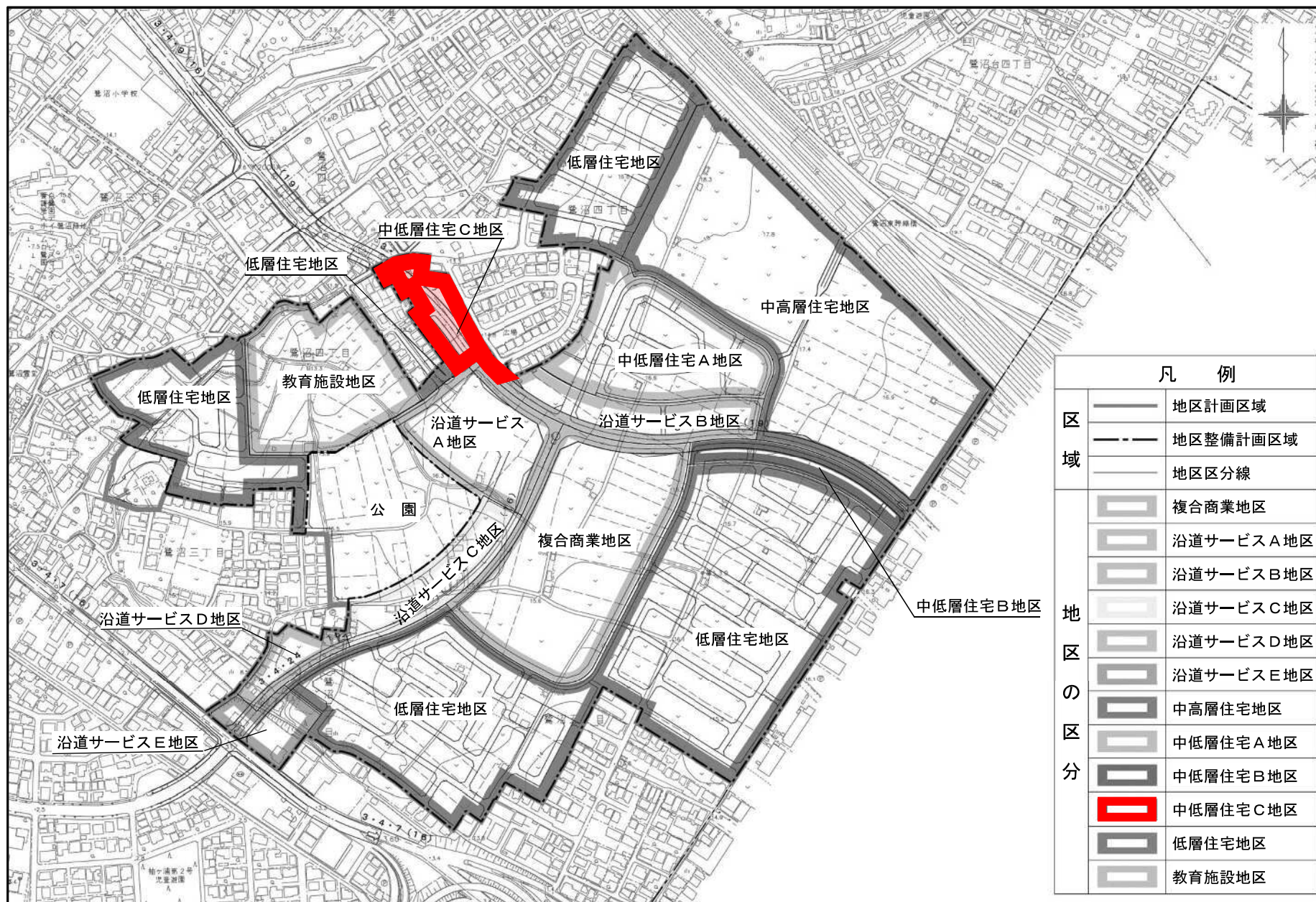
敷地面積の最低限度 135m²

建築物等の高さの最高限度 15m



(中低層住宅B地区イメージ)

⑥地区計画 中低層住宅C地区



⑥地区計画 中低層住宅C地区

地区名 中低層住宅C地区

面積 約0.7ヘクタール

土地利用の方針



(中低層住宅C地区イメージ)

都市計画道路沿道の街並み形成や周辺市街地との調和に配慮した住宅等としての利用を図る。

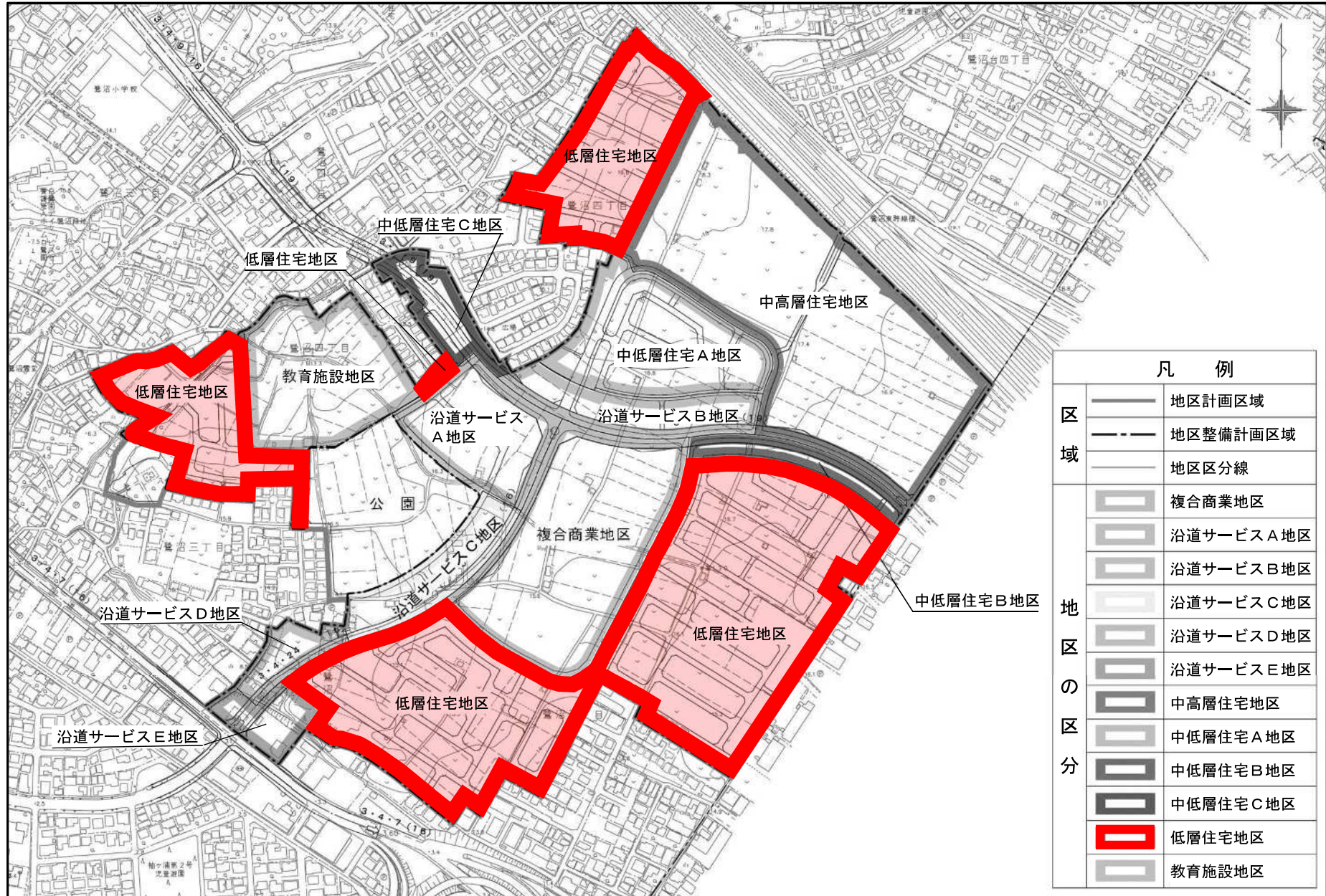
土地利用のイメージ

小規模な店舗、共同住宅、戸建住宅等

敷地面積の最低限度 135m²

建築物等の高さの最高限度 15m

⑥地区計画 低層住宅地区



⑥地区計画 低層住宅地区

地区名 低層住宅地区

面積 約14.2ヘクタール

土地利用の方針

周辺市街地との調和に配慮した低層住宅地としての利用を図る。

土地利用のイメージ

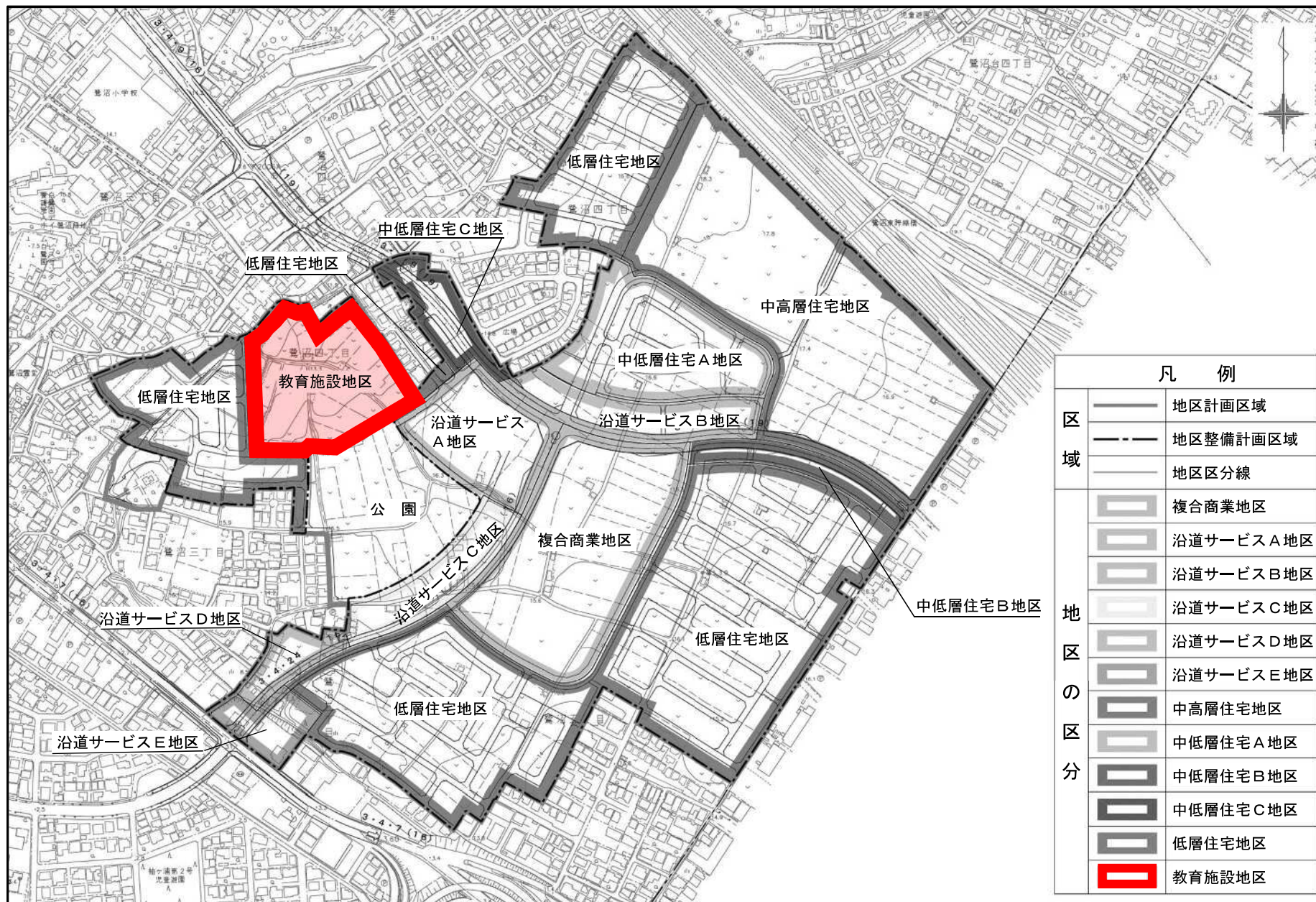
戸建住宅等

建築物等の高さの最高限度 10m



(低層住宅地区イメージ)

⑥地区計画 教育施設地区



地区名 教育施設地区

面積 約2.1ヘクタール

土地利用の方針

周辺の居住環境との調和に配慮した教育施設としての利用を図る。

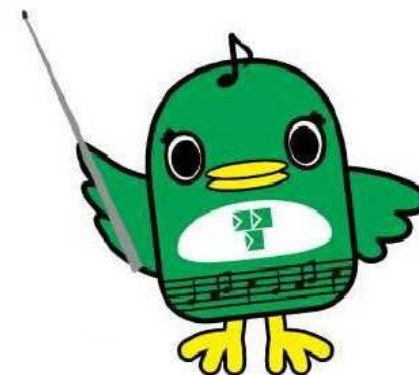
土地利用のイメージ

小学校



(教育施設地区イメージ)

3. 今後の都市計画手続きの流れ



内容	予定時期
都市計画案の作成	現在実施中
都市計画に関する説明会	令和5年11月19日（本日）
都市計画手続き （千葉県との事前協議・案の概要縦覧・公聴会・ 案の縦覧・都市計画審議会付議・千葉県との協議） ※地区計画は原案縦覧のみ実施	令和5年12月～（予定）
都市計画決定（告示）	令和6年度中（予定）

4. お問い合わせ先



■ 都市計画全般に関すること

習志野市 都市環境部 都市計画課

習志野市鷺沼2丁目1番1号 市役所4階

【電話】 047-453-9227

【E-mail】 tosikei@city.narashino.lg.jp

■ 鷺沼特定土地区画整理事業に関すること

鷺沼土地区画整理組合

習志野市津田沼5丁目14番24号

旧保健会館3階

【電話】 047-455-3542 （組合事務局）