

習志野都市計画地区計画の決定(習志野市決定)

令和6年10月29日決定
習志野市告示第254号

都市計画鷺沼地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鷺沼地区地区計画
位 置	習志野市鷺沼3丁目、4丁目及び5丁目並びに鷺沼台4丁目の各一部
面 積	約37.0ha
地区計画の目標	本地区は、JR幕張本郷駅及び京成幕張本郷駅といった鉄道駅や京葉道路幕張インターチェンジへのアクセスが良好であるとともに、土地区画整理事業による新たな都市機能配置と良好な都市基盤整備のもと、都市拠点の形成と公共交通によりネットワークが構築された持続可能な新市街地の創出を目指している。 本計画は、この地区で行われる土地区画整理事業によって、土地利用の増進を図り、歩行者通行空間のネットワークが確保された、うるおいある市街地形成の誘導とその保全を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	[土地利用の方針] 周辺市街地との調和を図りながら、多様な機能が複合した市街地を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。 1 複合商業地区は、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。 2 沿道サービスA地区は、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。 3 沿道サービスB地区は、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。 4 沿道サービスC地区・D地区は、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。 5 沿道サービスE地区は、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。 6 中高層住宅地区は、高度利用による良好で快適な居住環境や地域に開放された歩行者通行空間の創出を図りつつ、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。 7 中低層住宅A地区・B地区は、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。 8 中低層住宅C地区・D地区は、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。 9 低層住宅地区は、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。 10 教育施設地区は、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。 [地区施設の整備の方針] 歩行者の移動の利便性や回遊性を確保するため、地区内の歩行者通行空間のネットワークに配慮した歩道及び通路を整備し、その維持と保全を図る。

	[建築物等の整備の方針] 1 新たな土地利用転換にふさわしい良好な都市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、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限といった、地区特性に応じた必要な建築物等の事項を定める。 2 緑化施設を適切に維持管理し、地区内の緑化を推進するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。 3 高度利用を図る地区については、良好な市街地形成を図るため、地区内外の課題に対応した歩行者通行空間などの公共公益施設を整備する。 4 歩行者の安全性及び景観上の配慮、連続的かつ魅力的な空間の整備、車両の円滑な通行機能を確保するため、車両の出入口を計画的に配置することとし、特に、歩行者の主動線である都市計画道路3・4・9号の沿道における車の出入口の配置を抑制する。 5 災害に強いまちづくりを推進するため、地区内の雨水流出を抑制する必要があることから、雨水貯留、浸透施設の設置を促進する。
--	---

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			地区幹線道路(歩道)1号	約3.5 m	約400 m	計画図表示のとおり
			地区幹線道路(歩道)2号	約3.5 m	約420 m	
			地区幹線道路(歩道)3号	約3.5 m	約30 m	
			地区幹線道路(歩道)4号	約3.5 m	約90 m	
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
			歩行者用通路1号	約2 m	約570 m	計画図表示のとおり
			歩行者用通路2号	約2 m	約710 m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 複合商業地区
			面積 約3.6ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 - 戸建住宅及び長屋住宅 - 兼用住宅 1階及び2階部分にある居室で共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの（上階の共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段に供する部分は除く） - 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡未満のもの - ホテル又は旅館 - 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号に掲げる営業の用に供するもの - 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの - 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第11項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの - 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの - 病院 - 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの（老人デイサービスセンターを除く） - 老人福祉センター、その他これらに類するもの - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 倉庫業を営む倉庫 - 畜舎（動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く） - 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く） - 自動車修理工場 - ガソリンスタンド
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。
		建築物の緑化率の最低限度	10分の1.0

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスA地区
			面積	約1.5ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 - 戸建住宅及び長屋住宅 - 兼用住宅 - 共同住宅、寄宿舎又は下宿（1階部分をこれらの住戸、寝室又は宿泊室以外の用に供し、かつ医療・福祉系の店舗・事務所等又は診療所を有するものは除く） - 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの（医薬品、医療機器、食品、日用品、衣類その他これらに類するものを販売するものは除く） - 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの（健康増進、医療及び福祉に関連する事業並びに医薬品等の販売業の用に供するものは除く） - ホテル又は旅館 - ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 公衆浴場（医療・福祉施設との併設は除く） - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 畜舎（動物病院その他これらに類するものは除く） - 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く） - 自動車修理工場 - 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスB地区
			面積	約1.1ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 - 戸建住宅及び長屋住宅 - 兼用住宅 1階部分にある居室で共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの（上階の共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段に供する部分は除く） - ホテル又は旅館 - ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 畜舎（動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く） - 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く） - 自動車修理工場 - 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスC地区
			面積	約0.9ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 葬儀業の用に供するもの 5 自動車教習所 6 単独車庫 7 畜舎（動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く） 8 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く） 9 自動車修理工場（作業場の床面積が50㎡以下のものを除く） 10 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスD地区
			面積	約0.4ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 3 学校(幼稚園、幼保連携型認定こども園、専修学校及び各種学校を除く) 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 葬儀業の用に供するもの 6 自動車教習所 7 単独車庫 8 畜舎(動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く) 9 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く) 10 自動車修理工場(作業場の床面積が50㎡以下のものを除く) 11 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについては、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスE地区
			面積	約0.5ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 1 ホテル又は旅館 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号に掲げる営業の用に供するもの 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第11項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 学校(専修学校及び各種学校を除く) 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 葬儀業の用に供するもの 8 自動車教習所 9 単独車庫 10 倉庫業を営む倉庫 11 畜舎(動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く)	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについては、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中高層住宅地区
			面積	約6.7ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 1 戸建住宅及び長屋住宅 2 兼用住宅 3 ホテル又は旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 5 学校(幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く) 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 公衆浴場 8 葬儀業の用に供するもの 9 自動車教習所 10 単独車庫 11 畜舎(動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く) 12 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く) 13 自動車修理工場 14 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の容積率の最高限度	10分の25 ただし、市長が公共公益上必要と認めた部分の床面積は、建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)に算入しない。	
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについては、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2.0	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中低層住宅A地区
			面積	約1.7ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 1 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2 学校 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 病院 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの(老人デイサービスセンターを除く) 6 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 7 公衆浴場 8 単独車庫	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の高さの最高限度	15m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖については、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中低層住宅B地区
			面積	約0.4ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 1 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2 学校 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 病院 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの(老人デイサービスセンターを除く) 6 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 7 公衆浴場 8 単独車庫	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の高さの最高限度	10m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖については、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中低層住宅C地区
			面積	約0.6ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 3以上の住戸又は住室を共有する長屋住宅 - 共同住宅、寄宿舍又は下宿 - 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの - 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの - ホテル又は旅館 - ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの - 学校(幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く) - 図書館等(当該地区住民が利用する集会所は除く) - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 病院 - 公衆浴場 - 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの - 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 - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 建築物に付属する自動車車庫(建築基準法施行令第130条の5に規定するもの) - 自家用倉庫 - 畜舎 - 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く) - 自動車修理工場 - 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の高さの最高限度	15m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖については、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中低層住宅D地区
			面積	約0.7ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 1 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 3 ホテル又は旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 5 学校(幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く) 6 図書館等(当該地区住民が利用する集会所は除く) 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 病院 9 公衆浴場 10 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの 11 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 12 葬儀業の用に供するもの 13 自動車教習所 14 単独車庫 15 建築物に付属する自動車車庫(建築基準法施行令第130条の5に規定するもの) 16 自家用倉庫 17 畜舎 18 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く) 19 自動車修理工場 20 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	ただし、公共公益上市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の高さの最高限度	15m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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のある色調とする。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖については、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層住宅地区
			面積	約14.4ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。 1 学校 2 図書館等(当該地区住民が利用する集会所は除く) 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの 6 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 7 建築物に付属する自動車車庫(建築基準法施行令第130条の5に規定するもの)	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。 1 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、現に建築物の敷地として使用されている土地においては、土地区画整理法施行令第57条第2項に準じるものとする。 2 その他公共公益上市長がやむを得ないと認めたもの。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の高さの最高限度	10m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖については、この限りではない。 また、コンクリートブロック造等であっても開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合はこの限りでない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	教育施設地区
			面積	約2.1ha
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについては、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2.0 (敷地面積から運動等の用に供する空地の面積を除いた面積に対する割合)	

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

「建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする」

(理由)

土地区画整理事業の進捗を踏まえた用途地域の変更にあわせ、土地区画整理事業による土地利用の増進を図り、歩行者通行空間のネットワークが確保された、うるおいある市街地形成の誘導とその保全を図り、良好な市街地を形成するため地区計画を決定する。