

習志野都市計画地区計画の変更（習志野市決定）

平成 8年10月 1日決定	習志野市告示第226号
平成11年 8月20日決定	習志野市告示第169号
平成14年 4月30日決定	習志野市告示第 92号
平成15年10月14日決定	習志野市告示第226号
平成19年 3月20日決定	習志野市告示第 75号

都市計画新津田沼駅北口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新津田沼駅北口地区地区計画
位 置	習志野市津田沼1丁目の一部
面 積	約3.6ha
地区計画の目標	<p>本市のペアシティ構想の一翼を担うJR津田沼駅周辺広域都市拠点の駅北側の核となる本地区は、商業・業務・文化・情報の複合交流拠点にふさわしい、さらに魅力ある市街地形成と土地利用を目指す。</p> <p>環境負荷の軽減、人と自然との共生及びアメニティの創出等を図った質の高い都市環境の向上を図る。</p> <p>広域都市拠点にふさわしい防災機能及び、安全性を確保した地域防災拠点の向上を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>[土地利用に関する方針]</p> <p>生活、文化、情報等の多様な市民交流機能と商業、業務等の機能を備えた新しい都心型複合市街地の維持保全を図るため、土地利用の方針を以下の街区に区分して定める。</p> <p>&lt;市民交流A街区&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 土地利用を規制するとともに、これにふさわしい公共施設の保全を図る。 また、新京成新津田沼駅を中心とした安全で快適な歩行者ネットワークと一体的なアメニティの高い空間の保全を図る。</li> <li>2) 習志野市の産業経済基盤を強化し産業活性化を促す業務施設、地区内外で働く人々や来街者の利便を高め、にぎわいの場を創り出すとともに、市民文化の交流機能を備えた商業サ - ビス施設等の向上を図る。</li> <li>3) 地区内の豊富な緑を保全し、地域に開放された歩行者空間を維持する。</li> <li>4) 緑地、オ - プンスペ - ス等を保全し、防災性の向上を図る。</li> </ol> <p>&lt;市民交流B街区&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 地域のコミュニティースペースとしての市民交流機能や地域の防災拠点等、公共公益的な土地利用の保全を図る。</li> </ol> <p>[公共施設等の保全の方針]</p> <p>円滑な交通処理と歩行者空間の形成のために、公共施設の保全の方針を以下のよう</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 東側幹線道路及び北側街区道路の歩行者空間・道路景観の保全を図る。</li> <li>2) 新津田沼駅北口に隣接する街区西側に自動車、歩行者のための口 - タリ - 広場を保全するとともに、駅北口に接続する屋内広場の保全を図る。</li> <li>3) 東側及び北側住宅地からの利用を考慮し、街区北東側の公園の保全を図る。</li> </ol>

<p>区域の整備、開発及び 保全に関する方針</p>	<p>4 ) 街区周辺の駅・口・タリ - 広場・公園を結ぶ、うるおいのある歩行者動線の保全を図る。</p> <p>5 ) 北側道路及び北側道路に沿った歩行者用通路については、防災性を考慮した構造を維持し、植栽は火災に強い樹種の保全を図る。</p> <p>[建築物等の整備の方針]</p> <p>市民交流拠点にふさわしい都市環境の創出と地球環境に配慮した建築物の誘導を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 ) 魅力的な空間を創出するため、市民交流型商業施設等のアメニティ施設及び業務施設、地域施設等の配置誘導を図る。</p> <p>2 ) 安全で快適な歩行者空間の維持を図るため、壁面後退等を指定し、さらに敷地内に口・タリ - 広場と一体となった魅力的な都市空間の保全を図り、質の高い広場状、歩道状空地の維持を図る。</p> <p>3 ) 2階レベルの駅北口に直結するアトリウムと地上部の口・タリ - 広場の連携により、駅への歩行者アクセスの向上を図るとともに、魅力的な都市の交流空間の形成を目指す。</p> <p>4 ) 一体的で良好な環境形成のため、敷地の細分化による環境悪化の防止に努める。</p> <p>5 ) 駐車施設については、地区及び地区周辺の交通状況を勘案した適正な規模を維持するとともに、車の円滑な通行機能を確保するため、車の出入り口の保全を図る。</p> <p>6 ) 歩行者の安全性及び景観に配慮し、積極的に敷地内及び建物の緑化を行い、豊かな歩行者空間の創出に努める。</p> <p>7 ) 省エネルギー・省資源等及びすべての人にやさしい環境等に配慮された建築物その他工作物の保全を図る。</p> <p>8 ) 地域防災の拠点としてふさわしい建築物の保全を図る。</p>
--------------------------------	--

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		地区幹線道路1号 (幅員12m、延長約340m) 歩行者用通路1号 (幅員4.5m、延長約50m) 歩行者用通路2号 (面積約800㎡) 街区公園1号 面積 約1,700㎡ 広場1号 面積 約2,100㎡		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 地区の面積	市民交流A街区 約3.56ha	市民交流B街区 約0.04ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、地区の環境を害するおそれのないもの、又は公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。 1) 倉庫業を営む倉庫 2) 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) 3) 学校(専修学校及び各種学校を除く) 4) 病院 5) 自動車教習所 6) 畜舎 7) 射的場、勝ち馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 8) 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項各号に掲げる風俗営業及び第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、地区の環境を害するおそれのないもの、又は公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。 1) 倉庫業を営む倉庫 2) 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) 3) 畜舎 4) 射的場、勝ち馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 5) 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項各号に掲げる風俗営業及び第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
	建築物の延床面積の敷地に対する割合の最高限度	10分の35 ただし、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく運用基準を準用し、その限度内となる施設は除く。 また、延べ面積には自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む)の用途に供する部分の面積は、当該敷地内の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)の5分の1を限度として算入しない。			
	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建築してはならない。 ただし、公共公益上必要な建築物、並びに地盤面下の建築物及び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。			
	建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	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、周辺環境と調和した落ちつきのある色調、又は明るい色調とする。			
	かき又はさくの構造の制限	敷地の境界には、かき又はさくを設けてはならない。 ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りではない。			

「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」  
 理由 用途地域の変更に併せ、より一層質の高い都市環境を創造するため、地区計画を変更する。

