

茜浜芝園地区

地区計画の手引き

習志野市

目 次

《はじめに》	1
《茜浜芝園地区地区計画》	
(1)京葉港第2次埋立地全体の土地利用計画の基本的な考え方	2
(2)地区計画制度の特徴	4
(3)地区計画制度のなかみ	5
(4)建築制限条例	5
《地区計画の内容》	6
《地区計画の運用基準》	
1 建築物等に関する制限について	
(1)建築物等の用途の制限	8
(2)建築物の敷地面積の最低限度	12
(3)建築物等の形態又は意匠の制限<色彩>	13
(4)かき又はさくの構造の制限	14
2 届出の手続きについて	
(1)既存不適合建築物	15
(2)届出を要する行為	16
(3)届出を要しない行為	17
(4)届出に必要な書類	18

《はじめに》

習志野市では、急速な都市化に対し、適正な土地利用や都市基盤整備に取り組んできていますが、更に各々の地区の特性にあった“まちづくり”を進めていくことが求められています。

そのためには、地区の皆様方の協力と参加を得ながら計画を作り、その実現を図っていく必要があります。

地区計画制度はこのような観点から、昭和55年に都市計画法及び建築基準法が改正されてできた制度です。

さて、本市の茜浜・芝園地区は、京葉港の埋立てによって造成された土地であり、当初より産業系の土地利用の区域として定められておりますとともに、都市基盤の整備された地区であります。

本市は、この茜浜・芝園地区につきまして、今後ますます企業活動の進展が期待される所であり、今後とも活発的な産業活動の場として、産業の振興を図ってまいりたいと存じます。

このようなことから、良好な産業環境形成の阻害要因となる住工混在の排除など、適正な土地利用の確保を主な目的といたしまして、都市計画に定める地区計画制度を導入するものです。

この「茜浜芝園地区地区計画」は、本市の産業振興にとっても不可欠なものであると同時に、地元の皆様のご理解によって実現されますことから、皆様の特段のご協力をよろしくお願い申し上げます。

《茜浜芝園地区地区計画》

(1) 京葉港第2次埋立地全体の土地利用計画の基本的な考え方

京葉港第2次埋立地の土地利用計画は、公有水面埋立法に基づき決定したものであり、湾岸道路を境界として、以南地域は産業系の土地利用に、湾岸以北地域は住居系の土地利用に区分されており、その概要は、次のとおりです。

1 良好な居住環境との整備と供給

湾岸道路以北は、住宅用地、住宅団地等の住居系の土地利用とするとともに、保育所、幼稚園、小・中学校、高校、生活道路、児童公園等、生活に必要な公共・公益施設が計画的に配置され、優良な居住環境の区域です。

2 良好な産業環境の整備と供給

湾岸道路以南は、製造・加工・業務・流通等の産業系の土地利用の区域で、産業活動を支える基盤が整備されています。

また、既成市街地内の住工混在解消の受け皿として、都市再開発用地が配置され、移転してきた企業が立地しています。

この区域には、都市施設を除き定住に必要な公共・公益施設が配置されていません。

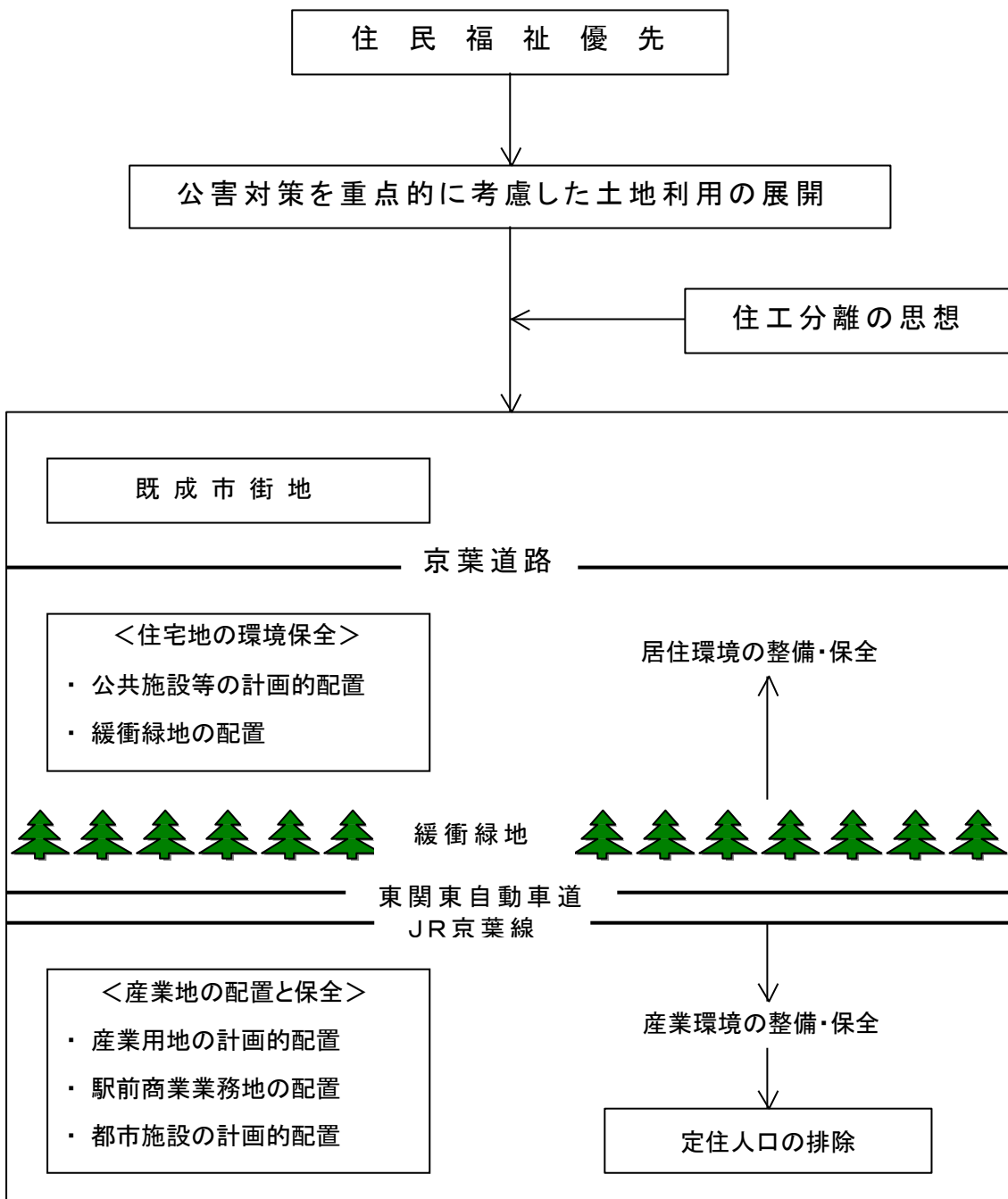
3 広域交通体系と良好な居住環境を保全

居住環境を保全するため、湾岸道路など広域交通網は第一次埋立の護岸から690m以南に設置するなど、できうるかぎり海側に寄せた配置となっています。

また、湾岸道路や京葉線などから居住環境を保全するため、湾岸道路と住宅地の間に巾員100mの緩衝緑地帯を設け、公園として整備がなされ市民の憩いの場となっております。

4 都市施設の整備

既成市街地内のごみ処理施設など供給処理施設を計画的に移転するとともにその充実を図っています。また、都市計画道路3・3・2号線や3・3・3号線等により、既成市街地内との交通の結びつきを強化しています。



(2)地区計画制度の特徴

地区計画制度は、次のような特色をもっています。

● 地区単位の計画制度

地区計画制度は、従来のまちづくり体系では十分対応できなかった地区単位での計画的な市街地の形成を目指した計画制度です。つまり、地区を単位として公共施設・建築物・土地利用に関する事項を、一体的・総合的に一つの計画として定めるものです。

● 地区の皆様方の参加を重視

地区計画制度は、計画策定の段階から地区の皆様方の意向を反映させたまちづくりの制度です。

● 規制・誘導による計画の実現

地区計画制度は、計画実現のための独自の事業制度を持っていません。

地区計画区域内の建物は、地区計画に沿った個別の開発・建築行為によって、計画の実現が図られます。

● 計画内容はメニュー方式

地区計画制度は、多様な地区にきめ細かく対応するため、地区計画として定める内容は、地区の状況に応じて選択できるメニュー方式となっています。

● 計画の運用

地区計画の都市計画決定およびその運用は、市が主体となります。

(3) 地区計画制度のなかみ

地区計画を活用してまちづくりを進めていくには、具体的に計画の内容を決める必要があります。
計画の内容は、大きく二つに分かれます。

● 地区計画の方針

地区の将来をどのような「まち」にしていくか、区域の整備・開発及び保全の方針を定めます。

- 1 地区計画の目標
- 2 土地利用の方針
- 3 地区施設の整備方針
- 4 建築物等の整備方針

● 地区整備計画

区域の整備・開発及び保全の方針に従って、地区計画の定められる区域の全部または一部について、計画をより具体的にするために地区整備計画を定めます。

- 1 地区施設の配置及び規模 道路・緑地・広場・公園の位置及び規模
- 2 建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限・敷地面積の最低限度、建ぺい率・容積率、高さの最高及び最低限度、壁面の位置、建築物等の形態・意匠、かき又はさくの構造等
- 3 土地利用の制限に関する事項 樹林地、草地等の保全

これらの中から必要なものを選んで地区計画の内容とすることができます。

(4) 建築制限条例

地区計画の地区整備計画のうち計画を実現するための重要な事項については、条例で建築制限として定めることができます。

本地区計画については、「建築物等の用途の制限」について「習志野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」が定められています。

建築条例が定められた事項については、建築基準法の建築確認の基準として取り扱われます。

また、条例に違反した場合は、罰則が科せられます。

(「建築物等の用途の制限」の詳細については、[8頁]からを参照してください。)

《地区計画の内容》

習志野都市計画地区計画の変更(習志野市決定)

平成 3年 2月26日決定 習志野市告示第 24号
 平成11年 8月20日変更 習志野市告示第167号
 平成28年11月 8日変更 習志野市告示第271号

都市計画茜浜芝園地区地区計画を次のように変更する。

名 称	茜浜芝園地区地区計画	
位 置	習志野市茜浜1丁目・2丁目・3丁目・芝園1丁目・2丁目及び3丁目の各一部	
面 積	約 123.2 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は習志野市の南西部に位置し、千葉港の機能充実を図るため工業・業務・商業・流通用地・文教用地等を適切に配置した京葉港地区土地造成整備事業(公有水面埋立事業)がなされ、都市基盤整備がなされている地区である。そこで、埋立事業の効果の維持と促進を図る上で必要となる産業地としての適正な土地利用の誘導、用途混在の排除による産業業務環境悪化の防止、建築物過密化の防止等を図り、もって適正な土地利用による産業の振興と良好な都市景観の形成を目標として本地区計画を策定する。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>[土地利用の方針]</p> <p>用途混在による産業業務環境悪化の防止を図るため、住宅を排除した土地利用を行う。</p> <p>[地区施設の整備の方針]</p> <p>本地区は京葉港地区土地造成整備事業により道路網及び公園緑地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> <p>[建築物等の整備の方針]</p> <p>建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p>

地区の区分	地区の名称	産業業務街区	京葉線街区	文教街区	
	地区の面積	約 71.9 ha	約 14.6 ha	約 25.7 ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途に供する建築物は建築し、又は、用途を変更して新たにこれらの用途に供してはならない。 ただし、市長が地区内の環境を害する恐れのないと認め、又は、公益上止むを得ないと認めて許可したものはこの限りでない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 老人ホーム(老人デイサービスセンターを除く。) 4. 宿泊付き研修所 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項又は第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設	次に掲げる用途に供する建築物は建築し、又は、用途を変更して新たにこれらの用途に供してはならない。 ただし、市長が地区内の環境を害する恐れのないと認め、又は、公益上止むを得ないと認めて許可したものはこの限りでない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿(建築基準法施行条例第38条第1項第2号に規定するものを除く。) 3. 老人ホーム(老人デイサービスセンターを除く。) 4. 宿泊付き研修所 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項又は第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設(第2条第1項第4号及び第5号に規定するものを除く。)	次に掲げる用途に供する建築物は建築し、又は、用途を変更して新たにこれらの用途に供してはならない。 ただし、市長が地区内の環境を害する恐れのないと認め、又は、公益上止むを得ないと認めて許可したものはこの限りでない。 1. 住宅 2. 共同住宅又は下宿 3. 老人ホーム(老人デイサービスセンターを除く。) 4. 宿泊付き研修所 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項又は第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 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。)	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ただし、市長が止むを得ないと認めたものはこの限りではない。	300㎡ ただし、市長が止むを得ないと認めたものはこの限りではない。	3,000㎡ ただし、市長が止むを得ないと認めた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	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、落ち着いたものとする。			
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの前面の道路面からの高さが1mをこえる部分の構造は、次の各号に掲げる以外のものとし、透視可能なものとする。 1. 鉄筋コンクリート造 2. コンクリートブロック造 3. 石造 4. レンガ造 5. 上記各号に類似するもの			

建築物等の用途の制限

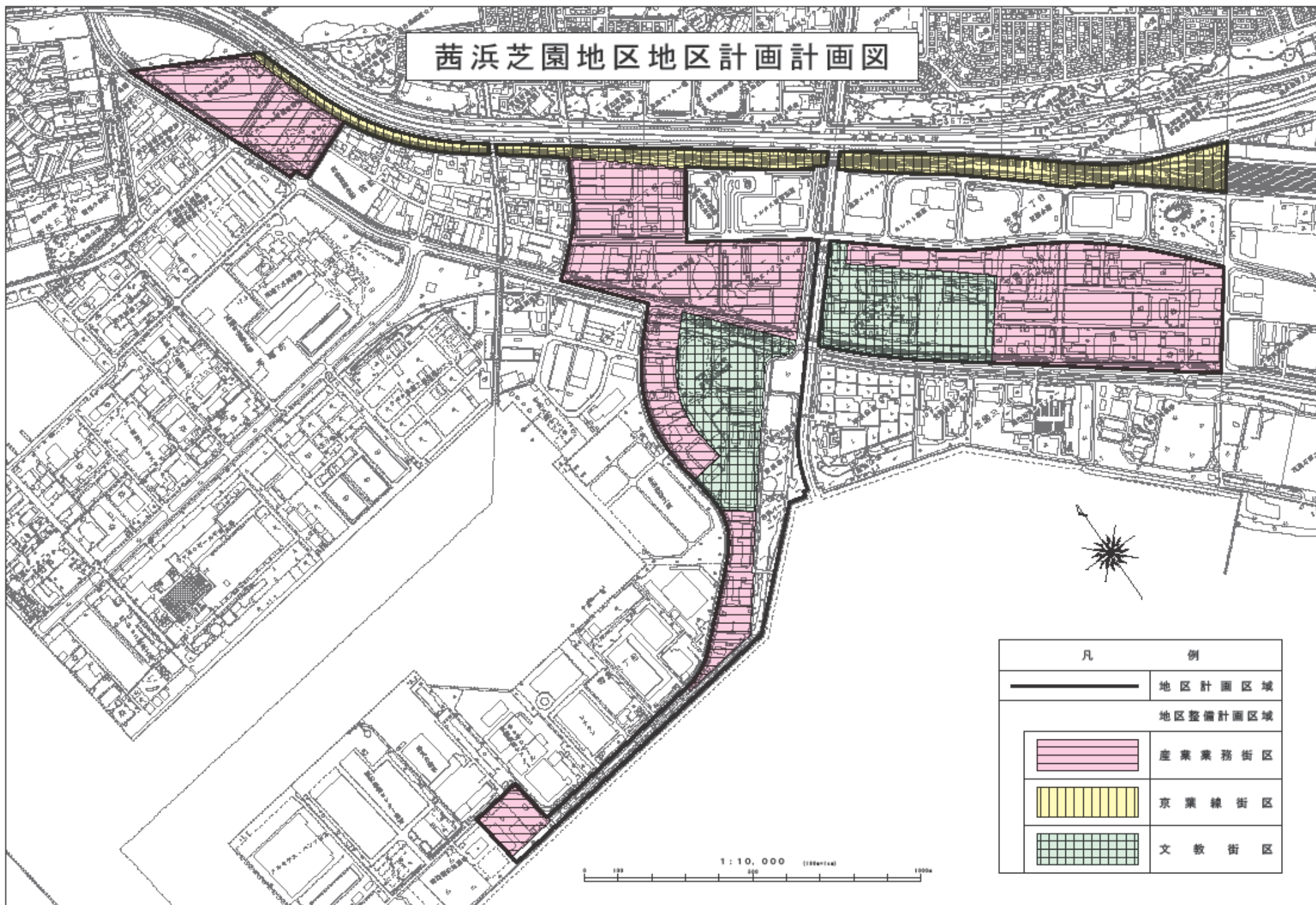
この事項については、建築制限条例が定められています。



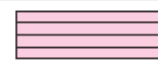
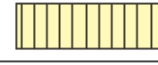

建築物等に関する事項

「区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由：都市公園の変更(廃止)及び「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

茜浜芝園地区地区計画計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	産業業務街区
	京業線街区
	文教街区

1 : 10,000 (100m/1cm)

《地区計画の運用基準》

1 建築物等に関する制限について

(1) 建築物等の用途の制限

次に掲げる用途に供する建築物は建築し、又は、用途を変更して新たにこれらの用途に供してはならない。
ただし、市長が地区内の環境を害する恐れのないと認め、又は、公益上止を得ないと認めて許可したものはこの限りでない。

産業業務街区	京葉線街区	文教街区
1. 住 宅 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3. 老人ホーム (老人デイサービスセンターを除く。) 4. 宿泊付き研修所 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項又は第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設	1. 住 宅 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (建築基準法施行条例第38条第1項第2号に規定するものを除く。) 3. 老人ホーム (老人デイサービスセンターを除く。) 4. 宿泊付き研修所 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項又は第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設 (第2条第1項第4号及び第5号に規定するものを除く。) 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 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。) 8. 工場	1. 住 宅 2. 共同住宅又は下宿 3. 老人ホーム (老人デイサービスセンターを除く。) 4. 宿泊付き研修所 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項又は第6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 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。) 8. 工場

A 住居系用途

1. 制限理由

習志野市の臨海部に位置する当地区は、主に工業用地、流通業務用地、教育施設用地等として、東京湾の公有水面埋立事業(京葉港地区土地造成整備事業・千葉県企業庁施行S42~62年)により造成された区域です。

本埋立地の土地利用は、本市の住民福祉優先の考え方に基づき、公害防止対策に重点をおいた住工分離の思想を基本的な考え方として展開されており、本地区と北側住宅市街地の間にある東関東自動車道・国道357号を境界として、以北を住居系土地利用の区域とし、以南区域は、工業を主体とする産業系の土地利用地域として位置づけられています。

これらのことから、当地区については、住居系用途建築物の制限を行い、良好な産業系土地利用を維持保全するものです。

2. 基 準

①「住宅」の定義

形式上は、次に掲げるものをいう。

ア)戸建住宅

イ)長屋住宅

2以上の住戸を有し、隣接する住戸と開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共有部分を有せず、各戸が独立した出入り口を有する形式の住宅。

(例「テラスハウス」「長屋」等)

用途上は、次に掲げるものをいう。

ア) 専用住宅

専ら居住の用途に供する住宅をいう。

イ) 兼用住宅

住宅部分と非住宅部分とが構造的及び機能的に一体となっており、用途的に分離しがたい住宅をいう。

(例「長屋建店舗兼用住宅」等)

ウ) 併用住宅

住宅部分と非住宅部分とが構造的には一体となっているが機能的には一体となっておらず、用途的に分離可能な住宅をいう。

(例「事務所併用住宅」「店舗併用住宅」「長屋建店舗併用住宅」等)

②「共同住宅」の定義

共同住宅とは、建築基準法別表第二(イ)項第3号に掲げるもので、集合住宅としての一型式で、壁、床などの構造部分及び廊下階段などの共有部分を有する2以上の住戸を有するものをいう。

(例「マンション」「アパート」「共同建店舗併用住宅」等)

③「寄宿舍」の定義

寄宿舍とは、建築基準法別表第二(イ)項第3号に掲げるもので、学校、官公庁、会社等が学生、生徒、従業員等を集団的に居住させるために設ける居住施設で、便所、浴室、食堂等を共用するものをいう。

(例「学生寮」「従業員寮」等)

④「下宿」の定義

下宿とは、建築基準法別表第二(イ)項第3号に掲げるもので、家計を共にしない単身者が比較的長い間賃貸りで滞泊できるようにつくられた部屋をもち、営業の用に供する家屋をいう。

下宿営業とは、旅館業法第2条(定義)第5項を準用し、施設を設け、1月以上の期間を単位とする宿泊料または宿料を受けて、人を宿泊させる営業をいう。

⑤「老人ホーム」の定義

老人ホームとは、建築基準法別表第二(イ)項第6号に掲げるもので、老人福祉法第5条の3で定める老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、及び同法第29条第1項に定める有料老人ホームをいう。

⑥-1「宿泊付研修所」の定義

宿泊付研修所とは、宿泊の用に供する施設を有する研修所をいう。

宿泊とは、旅館業法第2条(定義)第6項を準用し、寝具を使用して当該施設を利用することをいう。

⑥-2「宿泊付研修所」の内、下記の事項をすべて満たしたものは、市長が地区内の環境を害する恐れのないと認め許可することとします。

・宿泊部分が、独立棟でないこと。

・宿泊部分に通じる通路には、独立して出入り口を設けていないこと。

ただし、非常口等法的に必要なものは除く。

・宿泊室には、台所、炊事場などの賄い施設及び設備を設置していないこと。

B 風俗系用途

1. 制限理由

「文教住宅都市憲章」を定めている本市においては、青少年の健全な育成を図っていく必要があります。

第二次埋立地においては、産業系の土地利用が基本となっておりこれを維持していく上から、風俗営業施設の立地については、排除すべきものであります。

しかし、産業を主体とするこの地域の特性から、産業従事者のための娯楽機能は必要なものであり、各街区の特性に応じて、著しく風紀を乱すおそれの少ない娯楽施設に限り、立地制限をしないものです。

2. 基準

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項に規定する営業を営む施設とは、次の各号のいずれかに該当する営業を営む施設をいう。

- 一 キヤバレー、待合、料理店、カフェその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業
- 二 茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計つた営業所内の照度を10ルクス以下として営むもの(前号に該当する営業として営むものを除く。)
- 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが5平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- 四 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
- 五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの(国家公安委員会規則で定めるものに限る。)を備える店舗その他これに類する区画された施設(旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。)において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)

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号に規定する営業を営む施設とは、次の各号のいずれかに該当する営業を営む施設をいう。

- 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業
- 三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場(興行場法(昭和23年法律第137号)第1条第1項に規定するものをいう。)として政令で定めるものを経営する営業
- 四 専ら異性を同伴する客の宿泊(休憩を含む。以下この条において同じ。)の用に供する政令で定める施設(政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。)を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業
- 五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業

六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

[参照]

興行場法第一条 この法律で「興行場」とは、映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を、公衆に見せ、又は聞かせる施設をいう。

C 倉庫業を営む倉庫

1. 制限理由

倉庫業を営む倉庫や流通業務の用に供する倉庫等は、第二次埋立地の土地利用計画において、文教街区以外の区域での立地が図られており、文教街区に立地すると、良好な文教環境が保全できないと考えられることから制限するものです。

2. 基準

倉庫業を営む倉庫とは、建築基準法別表第二(へ)項第5項に掲げるものをいう。また、倉庫業法第2条第1項及び第2項に掲げるものを準用する。

[参照]

倉庫業法第2条第1項 この法律で「倉庫」とは、物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作物又は物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作を施した土地若しくは水面であって、物品の管理の用に供するものをいう。

倉庫業法第2条第2項 この法律で「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管(保護預り、一時預り、その他法令で定めるものを除く。)を行う営業をいう。

D 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)

1. 制限理由

文教街区においては、良好な文教環境を保全するため工場の立地を制限します。

しかし、文教環境に悪影響を与えることがなく、また構内物販部門と一体的な食品の製造を営む工場については、立地を妨げないものとします。

立地できる工場については、第二種中高層住居専用地域での建築が可能な程度のもので、これ以外の工場は制限するものです。

2. 基準

工場とは、建築基準法別表第二(に)項第2号に掲げるもので、通例職工を使用し製造若しくは、加工又は仕上げ、仕分、包装、製造等の作業を或る期間継続して為すを目的とする一定の場所を指称するものをいう。(昭和14年6月29日付け都市計画課長 広島警察部長宛)

「建築基準法施行令第130条の6に規定するもの」とは、作業場の床面積の合計が50㎡以内でありかつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの。

ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する菓子の製造を営むものは除く。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

産業業務街区 3,000㎡	京葉線街区 300㎡	文教街区 3,000㎡
------------------	---------------	----------------

ただし、市長が止むを得ないと認めたものはこの限りではない。

1. 制限理由

一般的には、建築物の敷地面積が細分化されるに従い、建築物が密集して立地されることとなります。

本地域では、建物の過密化により、敷地内に必要とされる空地(緑地など)の確保が困難となり、建築物の安全、防火、衛生等に問題が生じるとともに、現在の良好な市街地環境の維持増進を図ることが困難になります。このため、地区計画により、敷地面積の最低限度を定め、良好な市街地形成を図るものです。

敷地面積の最低限度は、この水準を推奨値として区画分割を促すものではなく、将来の社会ニーズの変化や土地利用の再編等の必要によって、建築物の敷地分割が生じた際、最低限守るべき水準として定めるものです。

2. 基準

- ① 敷地とは、建築基準法施行令第1条第1項に掲げるものをいう。
- ② 敷地面積の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項による。また敷地面積の算定基準は、本地区計画の都市計画決定日(平成3年2月26日)とする。
- ③ 市長が止むを得ないと認めたものとは、以下の各号の一に該当するものとする。

ア) 既存の使用

地区計画決定以前に建築物の敷地として使用されている土地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、そのままの状態而建替え等をする場合は、建築物の敷地として認める。

イ) 既存の権利

地区計画決定以前に所有権、地上権、借地権等の権利を有する土地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについて、そのままの状態建新築、建替え等をする場合は、建築物として認める。

ウ) 公共公益施設

公共団体が設ける施設、企業が協同で設ける集会所、警察官派出所、公衆便所等公共交通施設、電力施設、上水道施設、下水道施設、ガス施設、河川施設等にかかる敷地については、この制限の適用を除外する。

エ) 経過措置

千葉県企業庁の京葉港土地造成整備事業により地区計画決定以前に建築物の敷地として造成区画が確定し、地区計画決定以後に分譲される土地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、当該事業の一環として執行されるものであることに鑑み、そのままの状態で建築等をする場合に限り、建築物の敷地として認める。

オ) 公共分割

公共事業により敷地分割がなされ、建築物の敷地面積の最低限度を満たせなくなった土地については、この制限の適用を除外する。

カ) 既存建築物の分割

地区計画決定以前に建築物の敷地として使用されている敷地で、地区計画決定後建築物の敷地として分割を行う場合において、既存建築物にかかる敷地に限り、その敷地面積が敷地面積の最低限度を満たせなくなった場合、建築物の敷地として認める。

[参照]

建築基準法施行令

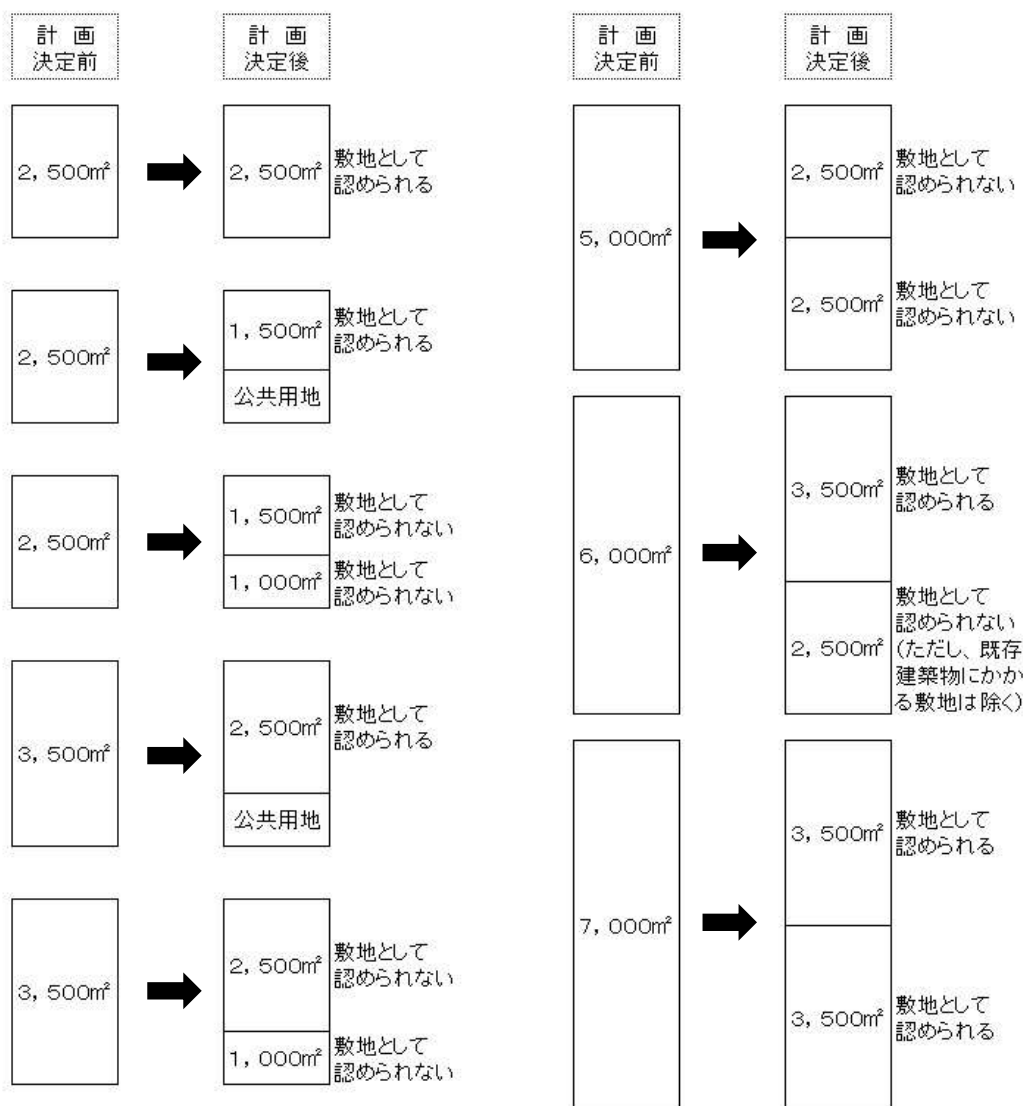
第1条 この政令において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 敷地 1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。

第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法(以下「法」という。)第42条第2項又は第3項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

例 (敷地面積の最低限度3,000㎡の場合)



(3) 建築物等の形態又は意匠の制限<色彩>

建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、落ち着いたものとする。

1. 制限理由

既に、産業業務街区・京葉線街区及び文教街区に建設されている建築物及び施設計画があるものについては、外壁の色彩が白・グレー・クリームといった淡い色調のものが大部分であります。

既存の状況を保全するとともに、今後建設されるものについても、既存と調和のとれた良好な景観形成を図る必要があることから、地区計画による制限を行うものです。

(4) かき又はさくの構造の制限

道路に面するかき又はさくの前面の道路面からの高さが1mをこえる部分の構造は、次の各号に掲げる以外のものとし、透視可能なものとする。

1. 鉄筋コンクリート造
2. コンクリートブロック造
3. 石造
4. レンガ造
5. 上記各号に類似するもの

1. 制限理由

当地区には県及び市条例による緑化協定が締結されており、緑化の推進が図られ、敷地内の豊かな緑が地域環境の向上に寄与しています。

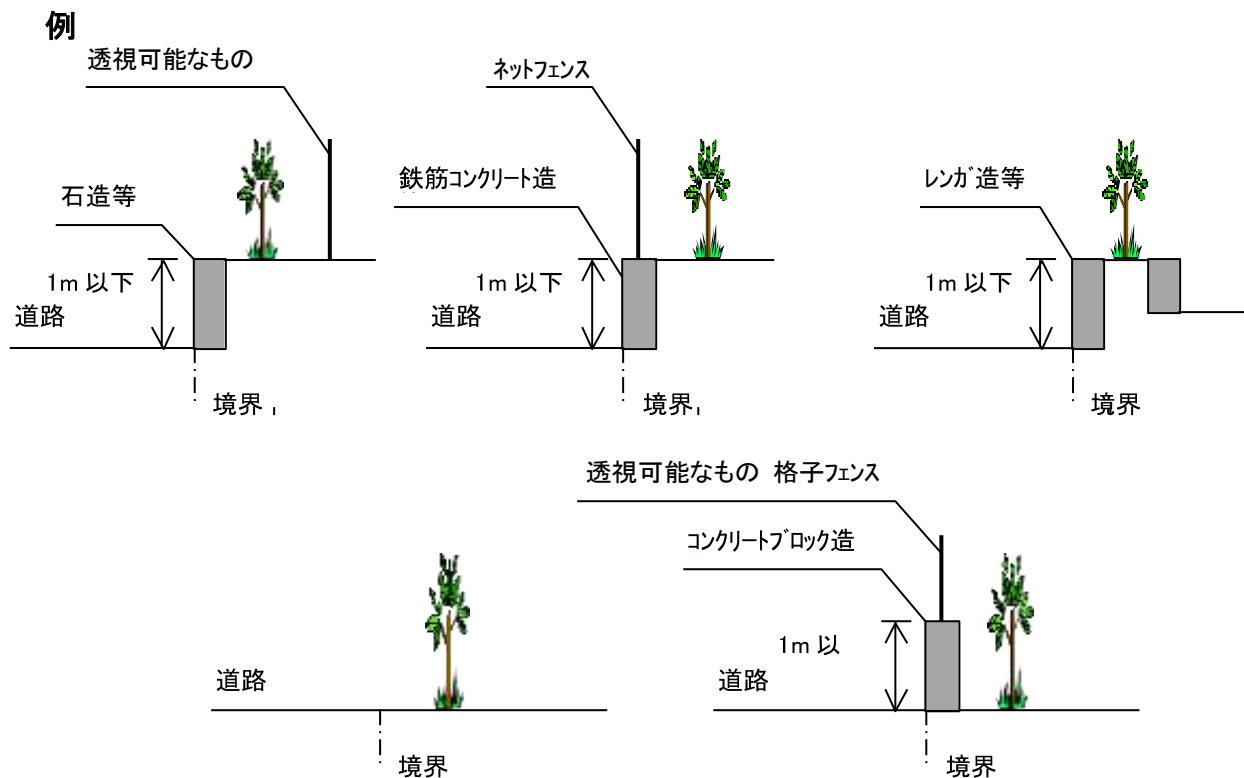
かき又はさくについて、敷地内の緑が透視でき、あるいは緑と調和するような構造にするとともに、地震等の災害時の安全性を考慮して、倒壊の危険性のある構造は避けようとするものです。

2. 基準

前面の道路面からの高さとは、前面道路の路面の中心からの高さによる。(建築基準法施行令第2条第1項第6号イを準用)

ただし、門柱や門に付随する袖壁については制限の対象ではありません。

また、法令などにより高さ1mを超えるコンクリート壁等の設置が義務付けされる場合にはこの限りではありません。



2 届出の手続きについて

(1) 既存不適合建築物

地区計画の決定された日(平成3年2月26日付け習志野市告示第24号、この日を「基準時」という。)すでにこの制限に適合しない建築物(「既存不適合建築物」)については、そのままの状態を使用するのであれば制限は及びません。

しかし、届出の必要な行為を行う場合は、施行部分に関わらず、不適合部分については、是正していただきます。

(敷地面積については、[12頁]を参照してください。)

(2)届出を要する行為

地区整備計画区域内において、下記の行為を行おうとするときは、その行為に着手する日の30日前までに、市長に地区計画区域内の行為による届出(以下「届出」という。)をすることが必要です。

なお、届出をされようとする方は、あらかじめ、都市計画課に内容等について相談されますとわかりやすいかと思います。

1 地区整備計画の内容にかかわらず届出が必要な行為

- 一. 土地の区画形質の変更
- 二. 建築物の建築
- 三. 工作物の建設

2 地区整備計画の内容に応じて届出が必要な行為

- 一. 用途の制限又は用途に応じて建築物等に関する制限が定められている土地の区域内における建築物等の用途の変更(制限に適合しない場合に限る。)
- 二. 建築物等の形態又は意匠の制限が定められている土地の区域内における建築物等の形態又は意匠の変更

注:建築確認申請が必要な行為以外にも届出が必要となる行為がありますのでご注意ください。

(届出をしなかった場合には罰則があります。)

表 地区計画の届出が必要な行為

地区計画の届出が必要な行為	当該地区で届出が必要な行為	建築確認申請	適用除外
土地の区画形質の変更	○	×	次頁参照
建築物の建築	新 築	○	
	改 築	○	
	増 築	○	
	移 転	○	
工作物の建設	○	△2	
建築物等の用途の変更	○	△2	
建築物等の形態又は意匠の変更	○	×	

△1:防火、準防火地域以外では10m以内は不要

△2:種類、規模によっては不要

(3)届出を要しない行為

次のような行為については届出は必要ありません。

1 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるものとは次のようなものです。

一. 次に掲げる土地の区画形質の変更

イ 建築物で仮設のもの建築又は工作物で仮設のもの建設の用に供する目的で行う土地区画形質の変更

ロ 既存の建築物等の管理のために必要な土地区画形質の変更

二. 次に掲げる建築物の建築又は工作物の建設

イ 一. に掲げる建築物の建築又は工作物の建設

ロ 屋外広告物で表示面積が1㎡以下であり、かつ、高さが3m以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設

(ただし、屋外広告物法による届出は必要です。)

ハ 建築物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系(その支持物を含む。)、旗ざおその他これらに類する工作物の建設

ニ 水道管、下水道管その他これらに類する地下に設けるもの

三. 建築物等で仮設のもの用途の変更

四. 二. に掲げる建築物の形態又は意匠の変更

2 開発許可を要する行為

などがあります。

注;上記のような行為については届出が不要とされていますが、これらの行為であっても地区計画の内容に反した行為がなされることによって地区計画の目的を実現する上で支障となりますので、できるだけ地区計画の内容に即した行為を行うようにしてください。

罰 則

都市計画法による届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、罰金の適用をうけることになります。

(都市計画法第93条)

(4)届出に必要な書類

1 届出書

別記様式第十一の二(次ページ)のものを提出してください。

届出の様式は、都市計画課に置いてあります。

2 添付書類

行為の種類別	図面	縮尺	備考
1) 土地の区画 形質の変更	位置図	1/2,500 都市計画図	行為の場所を表示
	区域図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	構造図及び断面図
2) 建築物の建 築又は工作 物の建設	位置図	1/2,500 都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50 以上	二面以上で外壁の色彩を表示
	平面図	1/50 以上	建築物にあつては各階
3) 建築物等の 用途の変更	位置図	1/2,500 都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50 以上	二面以上
	平面図	1/50 以上	建築物にあつては各階
4) 建築物等の 形態又は意 匠の変更	位置図	1/2,500 都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50 以上	二面以上で外壁の色彩を表示

5)

その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

(旧確認書、色彩が判断できる外壁材等)

※なお、詳細については別記様式第十一の二注意事項を参照してください。

3 書類の提出部数

正本 1部

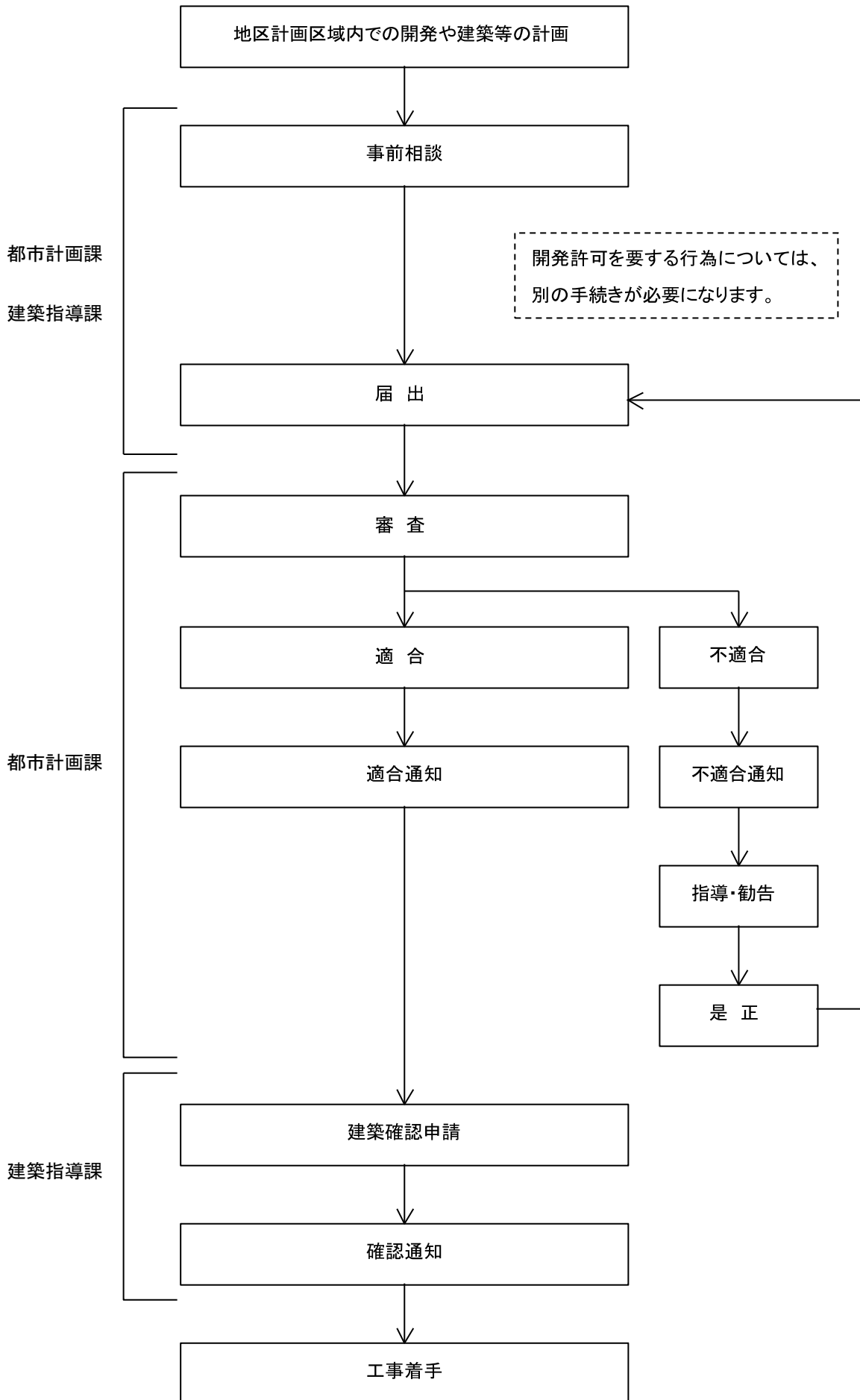
副本 1部(本人通知用)

変更届出

届出に係る事項を変更する場合には、変更に係る行為に着手する日の30日前までに別記様式第十一の三による変更届出を提出してください。

なお、提出書類、提出部数等については上記と同じです。

4 届出フロー



問合せ先 〒275-8601 千葉県習志野市鷺沼1丁目1番1号

習志野市都市環境部都市計画課

TEL 047(451)1151