

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 25号
平成 4年 3月 24日 変更	習志野市告示第 50号
平成 5年 3月 9日 変更	習志野市告示第 58号
平成 8年 10月 1日 変更	習志野市告示第 69号
平成 11年 8月 20日 変更	習志野市告示第 168号
平成 15年 10月 14日 変更	習志野市告示第 227号
平成 30年 4月 1日 変更	習志野市告示第 76号

都市計画幕張新都心芝園地区地区計画を次のように変更する。

名 称	幕張新都心芝園地区地区計画
位 置	習志野市芝園1丁目及び2丁目の各一部
面 積	約 23.2 ha
地区計画の目標	<p>本地区及び幕張新都心豊砂地区(千葉都市計画区域)は、新都心にふさわしい都市基盤施設を整備し、国際交流拠点としての機能強化、自立性の高い業務市街地の形成及び土地利用の高度化を図る。</p> <p>そのため、幕張新都心中心地区の開発テーマである「イベントとハイテクノロジー」に対して「ハイタッチとコミュニケーション」(人々の豊かな感性の高揚と新たな出会い)をテーマとして、以下に示す多元的な要素を含んだ業務市街地の形成を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 幕張メッセとの補完性、相乗性を有する国際交流機能。 2) 自立性ある業務核都市を形成する高度な業務機能。 3) 国際都市にふさわしい商業・サービス、文化機能。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>[都市基盤施設の整備の方針]</p> <p>本地区及び幕張新都心豊砂地区(千葉都市計画区域)への南北の主要なアプローチ道路である都市計画道路3・1・4号線(千葉都市計画区域)及び都市計画道路3・3・3号線を結ぶ東西幹線道路を配置し、幕張新都心中心地区及び新習志野駅周辺地区との連絡を図る。また、新駅予定地付近から海へ向かう南北方向のシンボルロードと東西幹線道路とを合わせて、東西南北十字の都市軸の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 幹線道路においては、歩道幅員を十分に取り、新都心にふさわしい道路景観の形成を図る。 2) タウンセンター及び新習志野駅周辺と、本地区との相互の一体性を図るため、スカイウェイ等を配置する。 3) 潤いのある新都心の形成を図るため、業務研究地区の中央付近に公園を配置し、広幅員の歩道の緑化と合わせて、緑のネットワーク形成を図る。 4) 各街区にサービスする補助幹線幹線道路、区画道路等の整備とともに、菊田川沿いには、うるおいのある歩行者空間の整備を図る。

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>[建築物その他の工作物の整備の方針]</p> <p>1) 業務研究地区においては、壁面後退等による魅力的な都市空間整備とあわせて、都市にアメニティを与える施設の設置・誘導を図る。</p> <p>2) 各建物のアトリウム(吹き抜け大空間)間を2階レベルのスカイウェイで結び付けたアトリウムネットワーク、及び歩道や壁面後退部(景観ゾーン)等の地上レベルを一体的に整備して結び付けたプロムナード(遊歩道)ネットワークを軸として、魅力ある都市空間の形成を図る。</p> <p>3) 計画的に整備された敷地の利用を適切に誘導することにより敷地の細分化による環境悪化の防止に努める。</p> <p>4) 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を確保するとともに有効活用を図る。</p> <p>5) 歩行者の安全性及び景観上の配慮、連続的な魅力空間の整備、車の円滑な通行機能を確保するため、車の出入口を計画的に配置する。</p>	
<p>土地利用に関する方針</p>	<p>本地区及び幕張新都心豊砂地区(千葉都市計画区域)は、隣接する幕張新都心中心地区及び新習志野駅周辺地区との連続性、一体性を考慮しながら新都心の拡大地区として個性ある都市形成を図るため、中央部付近にタウンセンター地区を設けるとともに、その東側(千葉都市計画区域)及び西側に業務研究地区を配置する。また、幕張メッセ隣接地区は、将来のメッセ関連機能の拡張用地として位置づける。</p> <p>本地区及び幕張新都心豊砂地区(千葉都市計画区域)と合わせて、従業人口5万人の商業・業務地の形成を目指す。</p> <p>1) 業務研究地区には、本社機能、研究開発機能の優先的導入に努め、自立性の高い業務地の形成を図る。</p>	
<p>再開発等促進区</p>	<p>約 23.2 ha</p>	
<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>	<p>地区幹線道路</p>	<p>地区幹線道路1号線 幅員 19 m 延長 約 150 m</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路1号(幅員19m、延長約160m)
	地区の区分	地区の名称	芝園A街区
		地区の面積	約9.2ha
	建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)住宅 2)兼用住宅 3)共同住宅、寄宿舎(研修所に付属する宿泊部分を含む)、下宿 4)学校(専修学校及び各種学校を除く) 5)倉庫業を営む倉庫 6)自動車教習所 7)畜舎 8)ホテル又は旅館 9)建築基準法別表第2(ぬ)項第2号、第3号の工場 10)建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は、処理に供するもので政令で定めるもの 11)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
	建築物等の容積率の最高限度		<p>10分の40</p> <p>ただし、建築基準法第52条第11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。</p> <p>また、延べ面積には、自動車車庫その他の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、操車場及び乗降場を含む)の用途に供する部分の床面積は、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。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度		<p>10,000㎡</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。</p>
	壁面の位置の制限		<p>[道路及び公園境界線からの距離]</p> <p>道路及び公園境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびにスカイウェイ、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施設についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)1号壁面線においては、10m以上、一部20m以上とする。 2)2号壁面線においては、6m以上、一部20m以上とする。 <p>[隣地境界線からの距離]</p> <p>隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、5m以上とする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびにスカイウェイ、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施設についてはこの限りでない。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<p>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。</p>
	垣又はさくの構造の制限		<p>敷地の境界には、垣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ない。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路2号(幅員19m、延長 約180m) 歩行者専用道路1号(幅員6m、一部10m、延長 約310m) 緑地1号(面積 約5,000㎡)	
	地区の区分	地区の名称	芝園B街区	
		地区の面積	約 14.0 ha	
	建築物等に関する事項	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がないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りではない。 1)住宅 2)兼用住宅 3)共同住宅、寄宿舍(研修所に付属する宿泊部分を含む)、下宿 4)学校(専修学校及び各種学校を除く) 5)倉庫業を営む倉庫 6)自動車教習所 7)畜舎 8)ホテル又は旅館 9)建築基準法別表第2(ぬ)項第2号、第3号の工場 10)建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は、処理に供するもので政令で定めるもの 11)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
		建築物の容積率の最高限度		10分の40 ただし、建築基準法第52条第11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、自動車車庫その他の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、操車場及び乗降場を含む)の用途に供する部分の床面積は、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。
		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ない。
		壁面の位置の制限		[道路及び公園境界線からの距離] 道路及び公園境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびにスカイウェイ、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施設についてはこの限りでない。 1)1号壁面線においては、10m以上、一部20m以上とする。 2)2号壁面線においては、6m以上、一部20m以上とする。 3)3号壁面線においては、4m以上とする。 [隣地境界線からの距離] 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、5m以上とする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびにスカイウェイ、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施設についてはこの限りでない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		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。
		垣又はさくの構造の制限		敷地の境界には、垣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ない。

「区域、再開発地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、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 建築基準法(昭和25年 法律第201号)の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

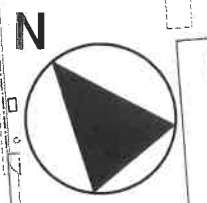
幕張新都心芝園地区地区計画図

芝園 B 街区

芝園 A 街区



凡例	区域	主要な公共施設及び地区施設	壁面の位置の制限	
			道路及び公園境界線からの距離	隣地境界線からの距離
縮尺	地区計画の区域 (再開発等促進区域) 地区整備計画の区域	地区幹線道路(公共施設) 区画道路(地区施設) 歩行者専用道路(地区施設) 緑地(地区施設)	10m以上 20m以上 6m以上 20m以上 4m以上	1号壁面線 2号壁面線 3号壁面線 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで後退距離は5m以上とする。
	0 10 20 30 40 50 100 200 300 400 500			



千部 3. 4. 120 (18) 千部 3. 4. 120 (18)