

茜 浜 一 丁 目 地 区
地 区 計 画 の 手 引 き

習 志 野 市

目 次

はじめに	1
1. 地区計画の内容	2
2. 地区計画の運用基準	4
3. 届け出の手続き	6
3-1 既存不適合建築物の取り扱い	6
3-2 届け出を要する行為	6
3-3 届け出を要しない行為	7
3-4 届け出に必要な書類など	7
3-5 罰則	8
3-6 届け出の流れ	8

《 はじめに 》

茜浜・芝園地区は、昭和40年代後半に行われた、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）により、都市基盤整備がなされた地域で、本地域の土地利用については、文教住宅都市憲章の理念に基づき、住民福祉の優先と公害排除を優先し、事業活動を中心とする産業業務地区として、住環境と産業業務環境の維持保全を図ってまいりました。このうち、茜浜1丁目地区は、既存市街地内における住工混在解消の受け皿としても整備されたものであり、定住に必要な公共・公益施設は整備されておらず、産業・業務環境に適した土地利用が図られております。

この環境を維持保全するため、茜浜・芝園地区では、用途地域による建築物の用途制限に加えて、地区計画を導入することにより、住居系用途の建築物の立地を制限し、定住人口を排除するという土地利用方針を堅持しているところですが、茜浜1丁目地区におきましては、これまで地区計画を定めておらず、住居系土地利用との混在による地区内の産業・業務環境の悪化が懸念されておりました。このことから、将来に渡り、用途混在による地区内の産業・業務環境の悪化を防ぐため、適切な土地利用を誘導し、産業・業務環境の維持・保全を図ることを目標とした地区計画を導入したものです。

茜浜1丁目地区における良好な産業業務環境の維持保全に向け、この地区計画につきまして、皆様のご理解ご協力をお願いいたします。

1. 地区計画の内容

習志野都市計画地区計画の決定(習志野市決定)

令和5年12月22日決定
習志野市告示第233号

都市計画茜浜1丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称			茜浜1丁目地区地区計画
位 置			習志野市茜浜1丁目の一部
面 積			約 17.7 ha
地区計画の目標			本地区は、本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）により、都市基盤整備がなされた区域の一部であり、既存市街地内における住工混在解消の受け皿としても整備されたものである。また、定住に必要な公共・公益施設は整備されておらず、産業・業務環境に適した土地利用が図られている。 このようなことから、用途混在による地区内の産業・業務環境の悪化を防ぐため、適切な土地利用を誘導し、産業・業務環境の維持・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] 用途混在による産業・業務環境悪化の防止を図るため、住居系の土地利用を排除するものとし、その他の土地利用においても本地区計画の目標に沿ったものとする。 [建築物等の整備の方針] 産業・業務環境の保全を図るため、住居系の用途の制限を定めるものとし、その他の用途においても本地区計画の目標に沿ったものとする。
地区整備計画	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。 1)住宅 2)兼用住宅 3)共同住宅、下宿 4)寄宿舍(但し、当該地区内に本社、営業所等がある事業者が自社の用に供するもので単身者が居住するものは除く。) 5)老人ホームその他これに類するもの(老人デイサービスセンターその他これに類するものを除く。)

「区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由: 茜浜1丁目地区の産業・業務環境の維持・保全を図るため地区計画を決定する。

茜浜1丁目地区地区計画計画図



2. 地区計画の運用基準

本地区内においては、地区計画区域全域を地区整備計画区域とし、建築基準法 別表第二に掲げられている、用途地域による建築物の用途制限のほか、健全な市街地の形成を図るため、地区計画によって次のような建築物等の用途の制限を行っています。

なお、本地区計画においては、建築物等の用途の制限以外の制限はありません。

《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。

- 1) 住宅
- 2) 兼用住宅
- 3) 共同住宅、下宿
- 4) 寄宿舍（但し、当該地区内に本社、営業所等がある事業者が自社の用に供するもので単身者が居住するものは除く。）
- 5) 老人ホームその他これに類するもの（老人デイサービスセンターその他これに類するものを除く。）

【解説】

今後も東関東自動車道以南の土地利用方針である、住居系の土地利用を制限し、産業・業務環境を維持・保全することを目的としたもので、地区計画による建築物等の用途の制限内容については、次のような定住機能を持つ住居系用途の制限のみとしています。

1) 住宅	専ら居住の用途に供する以下の住宅をいいます。 ・戸建住宅：1の住戸を有する建築物をいいます。 ・長屋住宅：2以上の住戸又は住室が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しない建築物をいいます。
2) 兼用住宅	建築基準法施行令第130条の3に規定する次のような建築物をいいます。 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもので、住宅と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっているものをいいます。 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計0.75kw以下のものに限る。） 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）

3) 共同住宅、下宿	共同住宅：2以上の住戸又は住室を有する建築物で長屋以外のものをいいます。 下宿：旅館業法の規定による「下宿営業※」の適用を受ける、家計を共にしない単身者が比較的長い間賃借で滞泊できるように造られた部屋をもつ営業用家屋をいいます。 ※「下宿営業」とは 施設を設け、1ヶ月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業をいう。（旅館業法第2条5項）
4) 寄宿舍 （但し、当該地区内に本社、営業所等がある事業者が自社の用に供するもので単身者が居住するものは除く。）	学校、事務所、病院、工場等の事業者が設置する居住施設で、主として学生、職員、従業員等のうち専ら単身者を対象とする複数の寝室を有し、食堂、浴室等の共同施設が設けられたものをいいます。（学生寮、従業員寮等） なお、寄宿舍については、産業・業務環境に少なからず影響を与えるものと考えられますが、操業を続ける上で必要な施設でもありますので、当該地区で事務所等があり操業をしていること、および、単身者であることを条件に認める方針としています。
5) 老人ホームその他これに類するもの （老人デイサービスセンターその他これに類するものを除く。）	居住のための施設としての継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更生保護施設で、例としては以下のとおりです。なお、訪問介護・介護サービスを提供するための事務所、通所による介護サービス等を行う施設については、制限対象となりません。 ①老人福祉法にいう認知症対応型老人共同生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、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有料老人ホーム ②児童福祉法にいう児童自立生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設及び児童自立支援施設 ③生活保護法にいう救護施設、更生施設及び宿所提供施設 ④障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律にいう障害者支援施設、宿泊型自立訓練に係る施設、共同生活援助に係る共同生活を営むべき住居及び福祉ホーム ⑤売春防止法にいう婦人保護施設 ⑥更生保護事業法にいう更生保護施設

3. 届け出の手続き

3-1 既存不適合建築物の取り扱い

地区計画の決定された日（令和5年12月22日付け習志野市告示第233号）に、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、そのままの状態で使用するのであれば制限は及びません。ただし、届け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、是正する必要があります。

3-2 届け出を要する行為

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け出（以下「届け出」という。）をすることが必要です。

（1）地区整備計画の内容にかかわらず届け出が必要な行為（都市計画法第58条の2第1項）

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築
- ・ 工作物の建設

（2）地区整備計画の内容に応じて届け出が必要な行為（都市計画法施行令第38条の4）

- ・ 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。）

3-3 届け出を要しない行為（都市計画法第58条の2第1項）

次のような行為については届け出は必要ありません。

ただし、これらの届け出が必要ない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。

- (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
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 国又は地方公共団体が行う行為
- (4) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- (5) 第二十九条第一項の許可（開発許可）を要する行為その他政令で定める行為

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。

- 1) 土地の区画形質の変更
 - ① 建築物で仮設のものの建築又は工作物で仮設のものの建設の用に供する目的で行う土地区画形質の変更
 - ② 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
- 2) 次に掲げる建築物の建築又は工作物の建設
 - ① 1) ①に掲げる建築物の建築又は工作物の建設
 - ② 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。）
 - ③ 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
- 3) 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
- 4) 建築物等で仮設のものの用途の変更
- 5) 2) に掲げる建築物の形態又は意匠の変更

3-4 届け出に必要な書類など

(1) 届出書

別記様式第十一の二を提出してください。なお、届出書の様式は、習志野市ホームページのほか、都市計画課において配布しています。提出部数は、正本1部、副本1部（本人通知用）の計2部です。

URL https://www.city.narashino.lg.jp/soshiki/toshikeikaku/shinsei_dl/toshikeikaku.html

(2) 添付書類

届出書裏面に記載の注意事項をご確認ください。



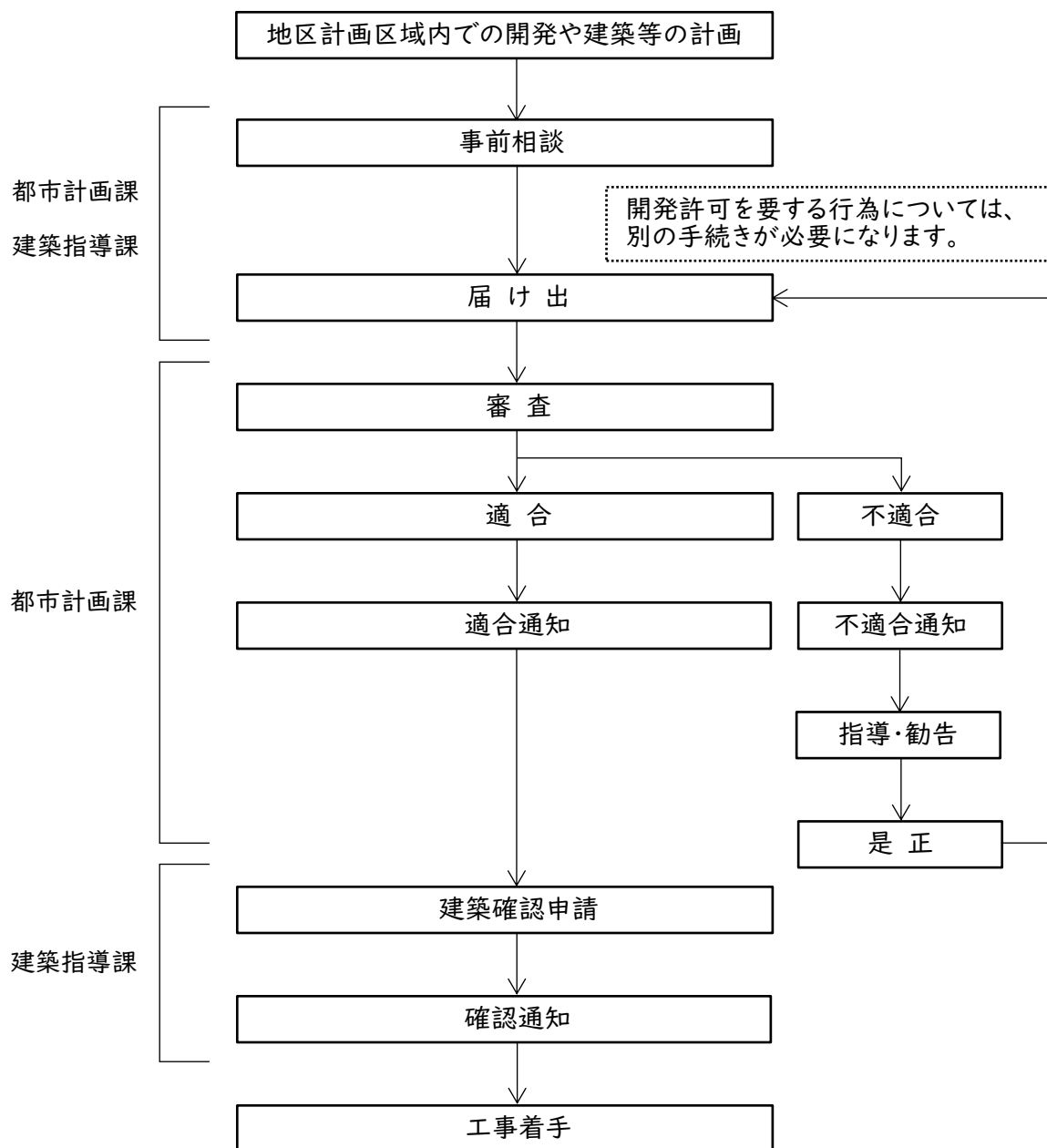
(3) 変更届出

届け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書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。

3-5 罰則（都市計画法第93条）

都市計画法による届け出を行わなかったり、虚偽の届け出をすると、罰金の適用を受けることがあります。

3-6 届け出の流れ



問い合わせ先
習志野市 都市環境部 都市計画課
〒275-8601 習志野市鷺沼2-1-1(市庁舎4階)
電話 047-453-9227