## 《地区計画の内容》

### 習志野市都市計画地区計画の決定（習志野市決定）

| | |
|---|---|
| 名　　　称 | ＪＲ津田沼駅南口地区地区計画 |
| 位　　　置 | 習志野市谷津１丁目、５丁目、６丁目及び７丁目の各一部の区域 |
| 面　　　積 | 約 34.3ha |
| 地区計画の目標 | 本地区は、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、ＪＲ津田沼駅周辺の広域都市拠点と一体となり、本市の玄関口にふさわしい中心地としての整備拡充に向けた新たな市街地の形成を目指している。また、「習志野市緑の基本計画」における緑化重点地区として、快適なまち歩きを楽しめる緑豊かな公園都市の創出を図るため、公園を中心とした緑のネットワークの形成と積極的な緑化を図るとされている。<br>本地区計画は、土地区画整理事業による土地利用の維持・増進を図るとともに、緑と調和し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・開発及び保全の方針 | ［土地利用の方針］<br>広域都市拠点との連携や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。<br>１　複合サービスＡ地区は、高度利用による快適な賑わい空間の創出を図りつつ、商業、業務、サービス等の複合的な利用を図る。<br>２　複合サービスＢ地区は、都市計画道路沿道の街並み形成に配慮した商業、業務、サービス、住宅等の複合的な利用を図る。<br>３　中高層住宅Ａ地区は、高度利用による快適な居住環境の創出を図りつつ、複合サービスＡ地区や沿道利用地区、近隣公園との連続性に配慮した集合住宅地としての利用を図る。<br>４　中高層住宅Ｂ地区は、沿道の環境形成や周辺市街地との調和に配慮した住宅地としての利用を図る。<br>５　中低層住宅Ａ地区は、農地との調和に配慮した住宅地としての利用を図る。<br>６　低層住宅Ａ地区は、緑豊かな景観形成に配慮した戸建住宅地としての利用を図る。<br>７　中低層住宅Ｂ地区及び低層住宅Ｂ地区は、周辺市街地との調和に配慮した住宅地としての利用を図る。<br>８　沿道利用地区は、都市計画道路沿道の環境形成や後背の居住環境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、幹線道路の沿道にふさわしい利用を図る。<br>９　教育施設地区は、都市計画道路沿道の環境形成や後背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。<br><br>［地区施設の整備の方針］<br>１　土地区画整理事業により整備された道路、公園等についてその維持と保全を図る。<br>２　JR 津田沼駅方向への円滑なアクセスを確保するため、複合サービスＡ地区と中高層住宅Ａ地区を通り、近隣公園へとつながる歩行者動線を整備する。<br>３　歩行者の移動の利便性を確保するため、地区内の歩行者ネットワークに配慮した緑道を配置する。<br>４　道路に面して壁面の位置を制限し、当該壁面後退区域又はその一部を地区施設（環境緑地）として定める。環境緑地は、原則として敷地の接道長の 1/2 を超える部分を確保するものとし、各地区に定める緑化率の算定対象となる緑化施設として、樹木等による一定水準の緑化を行う。ただし、車両等の出入口が確保できない場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができる。<br><br>［建築物等の整備の方針］<br>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の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限など、地区特性に応じて必要な建築物等の事項を定める。<br>２　地区内の緑化を推進するとともに、緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。 |

<table>
<tr><td rowspan="16">地区整備計画</td><td rowspan="16">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="10">道路</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路１号</td><td>12 ～ 16 m</td><td>約 200 m</td><td rowspan="9">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td>緑道１号</td><td>4 m</td><td>約 15 m</td></tr>
<tr><td>緑道２号</td><td>7 m</td><td>約 125 m</td></tr>
<tr><td>緑道３号</td><td>5 m</td><td>約 30 m</td></tr>
<tr><td>緑道４号</td><td>4 m</td><td>約 35 m</td></tr>
<tr><td>緑道５号</td><td>4 m</td><td>約 15 m</td></tr>
<tr><td>緑道６号</td><td>4 m</td><td>約 20 m</td></tr>
<tr><td>緑道７号</td><td>4 m</td><td>約 35 m</td></tr>
<tr><td>緑道８号</td><td>4 m</td><td>約 35 m</td></tr>
<tr><td rowspan="6">その他の公共空地</td><td>名　称</td><td>幅員及び面積</td><td>延　長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>歩行者通路１号</td><td>6.0m</td><td>約 170 m</td><td rowspan="5">計画図表示のとおり<br>環境緑地の延長は、各街区の接道部の総延長（出入口等、緑地として整備する部分以外を含む）</td></tr>
<tr><td>環境緑地１号</td><td>0.5m</td><td>約 7,630 m</td></tr>
<tr><td>環境緑地２号</td><td>1.0m</td><td>約 4,030 m</td></tr>
<tr><td>環境緑地３号</td><td>1.5m</td><td>約 540 m</td></tr>
<tr><td>環境緑地４号</td><td>3.0m</td><td>約 1,160 m</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="3">地区の区分</td><td rowspan="2">名　称</td><td colspan="2">複合サービス</td><td colspan="2">中高層住宅</td></tr>
<tr><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約2.3ha</td><td>約1.2ha</td><td>約5.3ha</td><td>約4.7ha</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物等に関する事項(1)</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">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。<br>1　住宅（戸建及び長屋）<br>2　1階部分にある居室で共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの<br>3　兼用住宅<br>4　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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<br>5　倉庫業を営む倉庫<br>6　畜舎<br>7　工場（政令第130条の6に規定するものを除く）<br>8　危険物の貯蔵又は処理に供するもの</td><td colspan="2">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。<br>1　住宅（戸建及び長屋）<br>2　ホテル又は旅館<br>3　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<br>4　大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの<br>5　神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>6　公衆浴場<br>7　自動車教習所<br>8　自動車車庫<br>9　畜舎<br>10　工場（政令第130条の6に規定するものを除く）<br>11　危険物の貯蔵又は処理に供するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>3,000 ㎡</td><td>500 ㎡</td><td>10,000 ㎡</td><td>200 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">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、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下、その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築物の敷地内に存するものを除く。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="4">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及び環境緑地等の空地の連続性を妨げ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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="4">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きのある色調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="4">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、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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の緑化率の最低限度</td><td>10分の1.0</td><td>10分の0.5</td><td>10分の2.0</td><td>10分の1.0</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td rowspan="3">地区の区分</td><td rowspan="2">名　称</td><td colspan="2">中低層住宅</td><td colspan="2">低層住宅</td></tr>
<tr><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約１.７ha</td><td>約４.２ha</td><td>約１.８ha</td><td>約２.５ha</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物等に関する事項(2)</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>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。<br>１　大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの<br>２　神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>３　公衆浴場<br>４　自動車車庫</td><td>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。<br>１　ホテル又は旅館<br>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<br>３　大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの<br>４　神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>５　葬儀業の用に供するもの<br>６　公衆浴場<br>７　自動車教習所<br>８　自動車車庫<br>９　畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎、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）<br>10　工場（政令第 130 条の６に規定するものを除く）<br>11　危険物の貯蔵又は処理に供するもの</td><td>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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。<br>１　戸建住宅及び2の住戸又は住室を共有する長屋住宅<br>２　2の住戸又は住室を有する共同住宅<br>３　前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に規定するものを除く）</td><td>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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。<br>１　住宅（戸建及び長屋）<br>２　共同住宅、寄宿舎又は下宿<br>３　兼用住宅<br>４　図書館<br>５　診療所<br>６　保育所<br>７　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 に規定する公益上必要なもの<br>８　前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に規定するものを除く）</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>135 ㎡</td><td>135 ㎡</td><td>135 ㎡</td><td>135 ㎡</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="4">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及び環境緑地等の空地の連続性を妨げ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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>20m</td><td>20m</td><td>10m かつ２階以下<br>（地階を除く）</td><td>10m</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="4">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きのある色調とする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">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、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。</td><td>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とし､フェンス等を設置する場合は、生垣その他これに類する植栽の背後に設けるものとする。ただし、幅員 1.0m 以下の門柱、門袖はこの限りではない。</td><td>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、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。</td></tr>
<tr><td>建築物の緑化率の最低限度</td><td>10 分の０.５</td><td>10 分の０.５</td><td>10 分の０.５</td><td>10 分の０.５</td></tr>
</table>

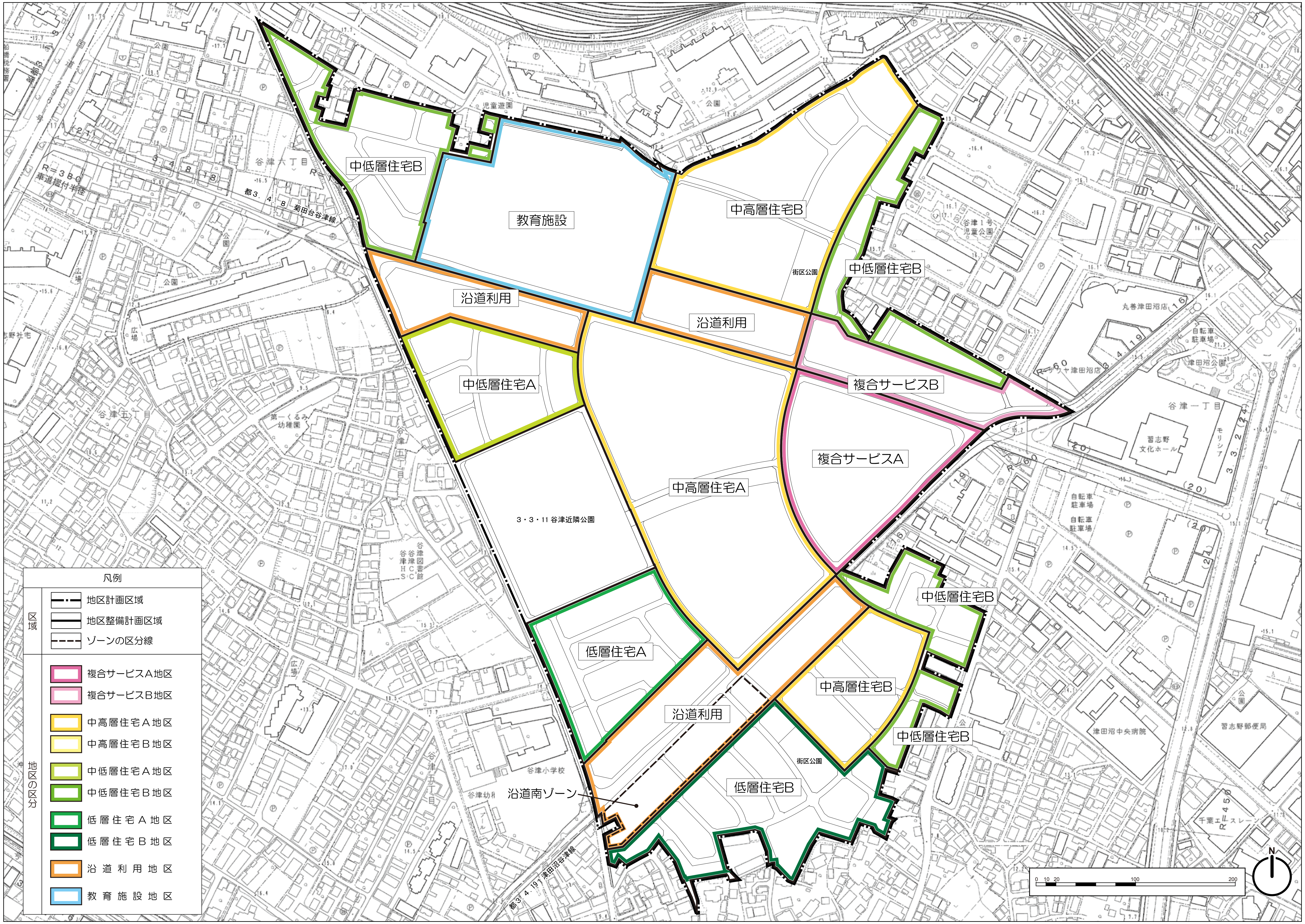
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 地区の区分 | 名　称 | 沿道利用地区 | 教育施設地区 |
| | | 面　積 | 約 4.5ha | 約 3.6ha |
| | 建築物等に関する事項(3) | 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。<br>1　大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの<br>2　神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>3　葬儀業の用に供するもの<br>4　自動車教習所<br>5　自動車車庫<br>6　畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎、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 ㎡<br>ただし、沿道南ゾーン（計画図に表示のとおり）においては 135 ㎡とする。 | ― |
| | | 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、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下、その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築物の敷地内に存するものを除く。 | |
| | | 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及び環境緑地等の空地の連続性を妨げ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 | ― | ― |
| | | 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るなど、周辺環境と調和した落ち着きのある色調とする。 | |
| | | 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、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 | 10 分の 2.0<br>（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」
「緑化率には、環境緑地として配置する緑化地を含めるものとする」

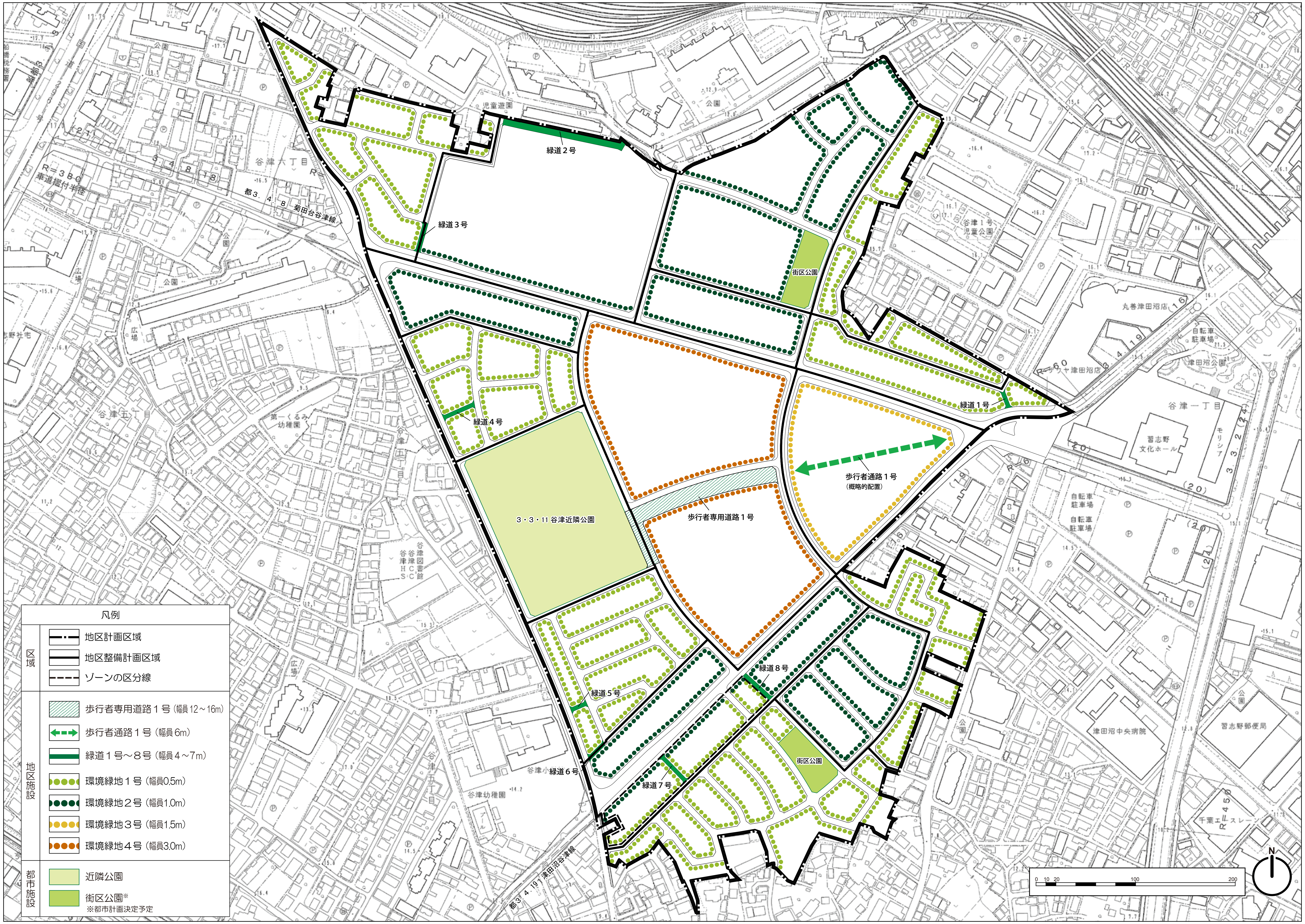
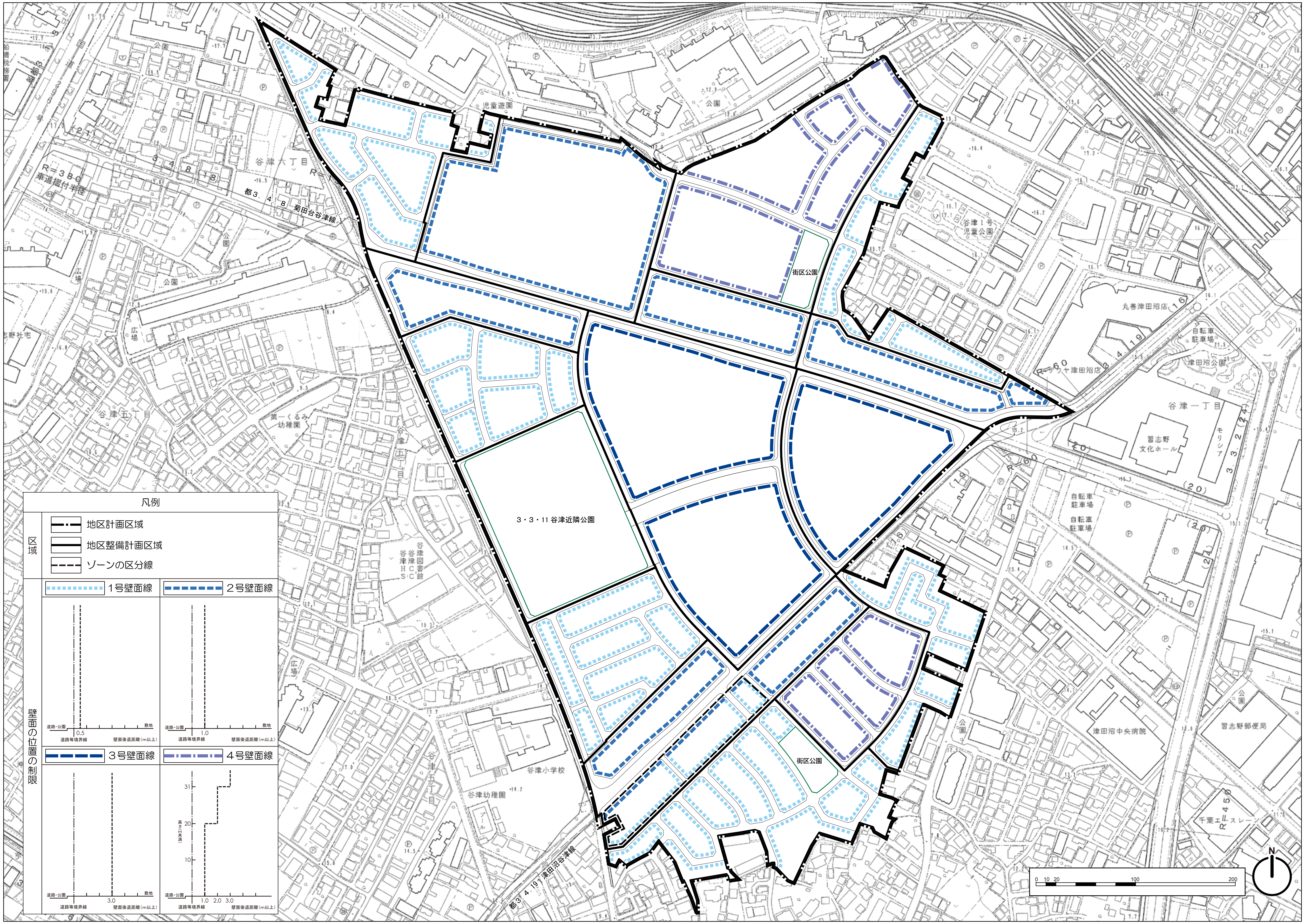
**理由**　土地区画整理事業の進捗を踏まえた用途地域の変更にあわせ、良好な市街地を形成するため地区計画を決定する。

習志野市地区計画　ＪＲ津田沼駅南口地区地区計画

計画図１：区域、地区の区分



## 計画図２：地区施設の配置



計画図３：壁面の位置の制限