

JR津田沼駅南口地区 地区計画の手引き

(平成 21 年 3 月 13 日 習志野市告示第 63 号)



習 志 野 市
都 市 計 画 課

目 次

《はじめに》	1
《地区計画の内容》	2
《地区計画の運用基準》	10
1. 環境緑地（地区施設）について	10
2. 歩行者通路1号（地区施設）について	12
3. 建築物等に関する制限について	12
(1) 建築物等の用途の制限	
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	
(3) 壁面の位置の制限	
(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限	
(5) 建築物等の高さの最高限度	
(6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
(7) 垣又はさくの構造の制限	
(8) 建築物の緑化率の最低限度	

《はじめに》

習 志 野 市

この冊子は、「JR津田沼駅南口地区地区計画」について説明したものです。

JR津田沼駅南口地区は、土地区画整理事業による都市基盤整備のもと、新たな市街地が形成される地区であり、今後事業の進捗にともなって急速に市街化が進行すると想定されます。

市街化にともなって、地区にふさわしくない建物用途の混在や敷地の細分化が生じるなど、地元の方たちの意に反したまちへと変化していくことが懸念されます。これらを未然に防止するとともに、良好な市街地環境を将来にわたり守り育てることが大切です。

無秩序な市街化の防止については、都市計画法や建築基準法等などによって、一定の基準が定められておりますが、細部にわたっては必ずしも十分でない場合があります。

都市計画法の地区計画制度は、地区の必要に応じて細部にわたる特別なルールを定めることができる制度です。

JR津田沼駅南口地区では、土地区画整理事業による土地利用の維持・増進及び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ため、地区計画制度を導入し、建築物等の用途、建築物の敷地面積、壁面の位置、壁面後退区域における工作物の設置、建築物等の高さ、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、垣又はさくの構造、建築物の緑化率等に関する特別なルールを定めるものです。

この地区計画をご理解の上、豊かな地域社会が末長く築かれるようご協力をお願いいたします。

《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	J R 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	<p>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、J R 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。</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>[土地利用の方針]</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 <p>[地区施設の整備の方針]</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 <p>[建築物等の整備の方針]</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			歩行者専用道路1号	12～16m	約200m	計画図表示のとおり
			緑道1号	4m	約15m	
			緑道2号	7m	約125m	
			緑道3号	5m	約30m	
			緑道4号	4m	約35m	
			緑道5号	4m	約15m	
			緑道6号	4m	約20m	
			緑道7号	4m	約35m	
			緑道8号	4m	約35m	
		その他の公共空地	名称	幅員及び面積	延長	
			歩行者通路1号	6.0m	約170m	計画図表示のとおり 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）
			環境緑地1号	0.5m	約7,630m	
			環境緑地2号	1.0m	約4,030m	
			環境緑地3号	1.5m	約540m	
		環境緑地4号	3.0m	約1,160m		

地区の区分	名 称	複合サービス		中高層住宅	
		A地区	B地区	A地区	B地区
	面 積	約 2.3ha	約 1.2ha	約 5.3ha	約 4.7ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅（戸建及び長屋） 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 3 兼用住宅 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 5 倉庫業を営む倉庫 6 畜舎 7 工場（政令第130条の6に規定するものを除く） 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅（戸建及び長屋） 2 ホテル又は旅館 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 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 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 公衆浴場 7 自動車教習所 8 自動車車庫 9 畜舎 10 工場（政令第130条の6に規定するものを除く） 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ²	500 m ²	10,000 m ²	200 m ²
	壁面の位置の制限	<p>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。</p>			<p>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。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p>			
	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	<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るなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。</p>			
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>			
	建築物の緑化率の最低限度	10分の1.0	10分の0.5	10分の2.0	10分の1.0

地区の区分	名称	中低層住宅		低層住宅	
		A地区	B地区	A地区	B地区
		約 1.7ha	約 4.2ha	約 1.8ha	約 2.5ha
地区整備計画	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。 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 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場 4 自動車車庫	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。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場 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 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 葬儀業の用に供するもの 6 公衆浴場 7 自動車教習所 8 自動車車庫 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） 10 工場（政令第130条の6に規定するものを除く） 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	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。 1 戸建住宅及び2の住戸又は住室を共有する長屋住宅 2 2の住戸又は住室を有する共同住宅 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）	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。 1 住宅（戸建及び長屋） 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 兼用住宅 4 図書館 5 診療所 6 保育所 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 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）
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	135㎡	135㎡	135㎡
	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。			
	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	20m	20m	10m かつ 2階以下（地階を除く）	10m
	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。	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。	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0.5	10分の0.5	10分の0.5

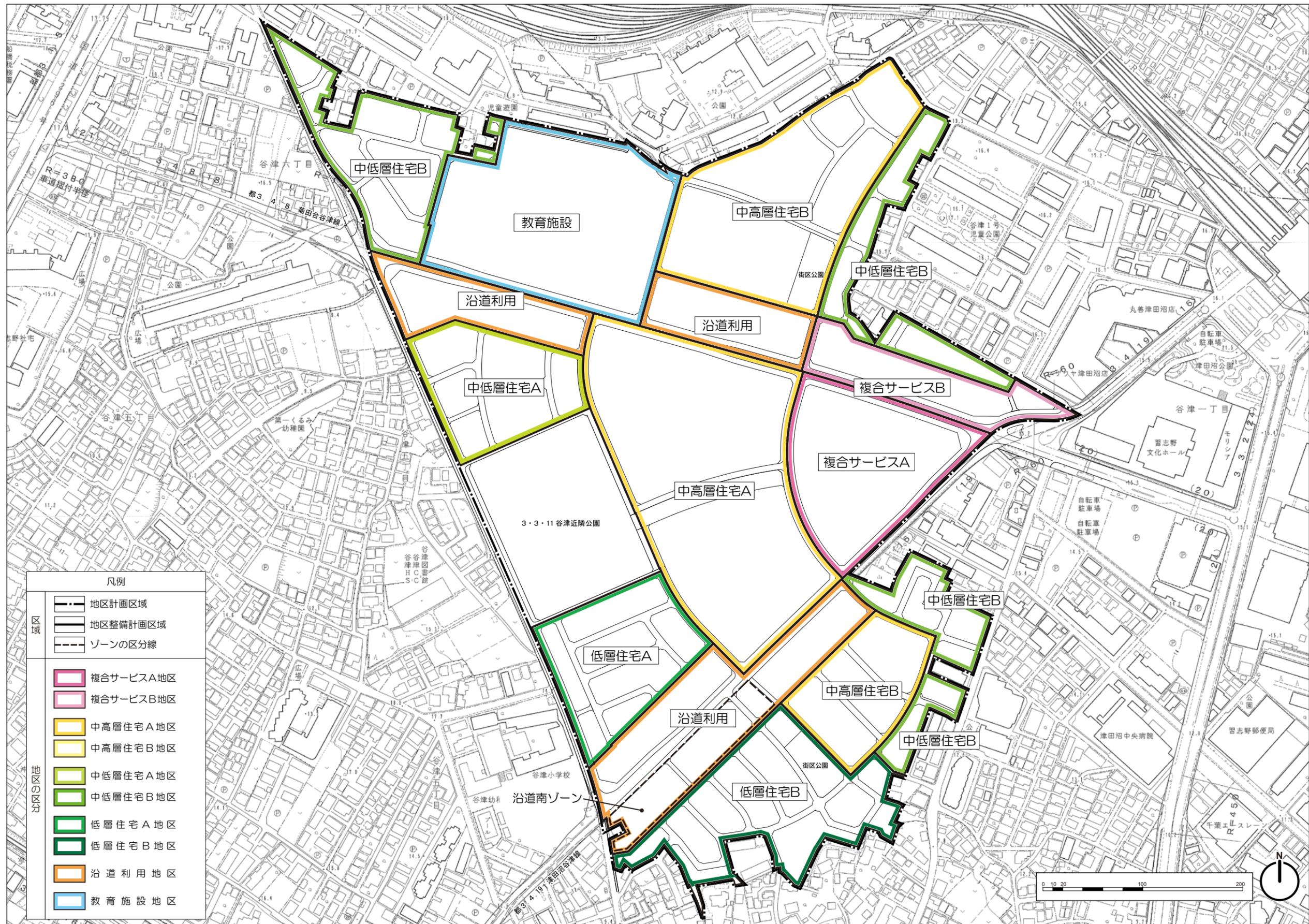
地区の区分	名称	沿道利用地区	教育施設地区
	面積	約 4.5ha	約 3.6ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。</p> <p>1 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校 その他これらに類するもの</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>3 葬儀業の用に供するもの</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 自動車車庫</p> <p>6 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎、動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く）</p>	—
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²</p> <p>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 m²とする。</p>	—
	壁面の位置の制限	<p>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。</p>	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p>	
	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	<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るなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>	
建築物の緑化率の最低限度	10 分の 0.5	<p>10 分の 2.0</p> <p>（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）</p>	

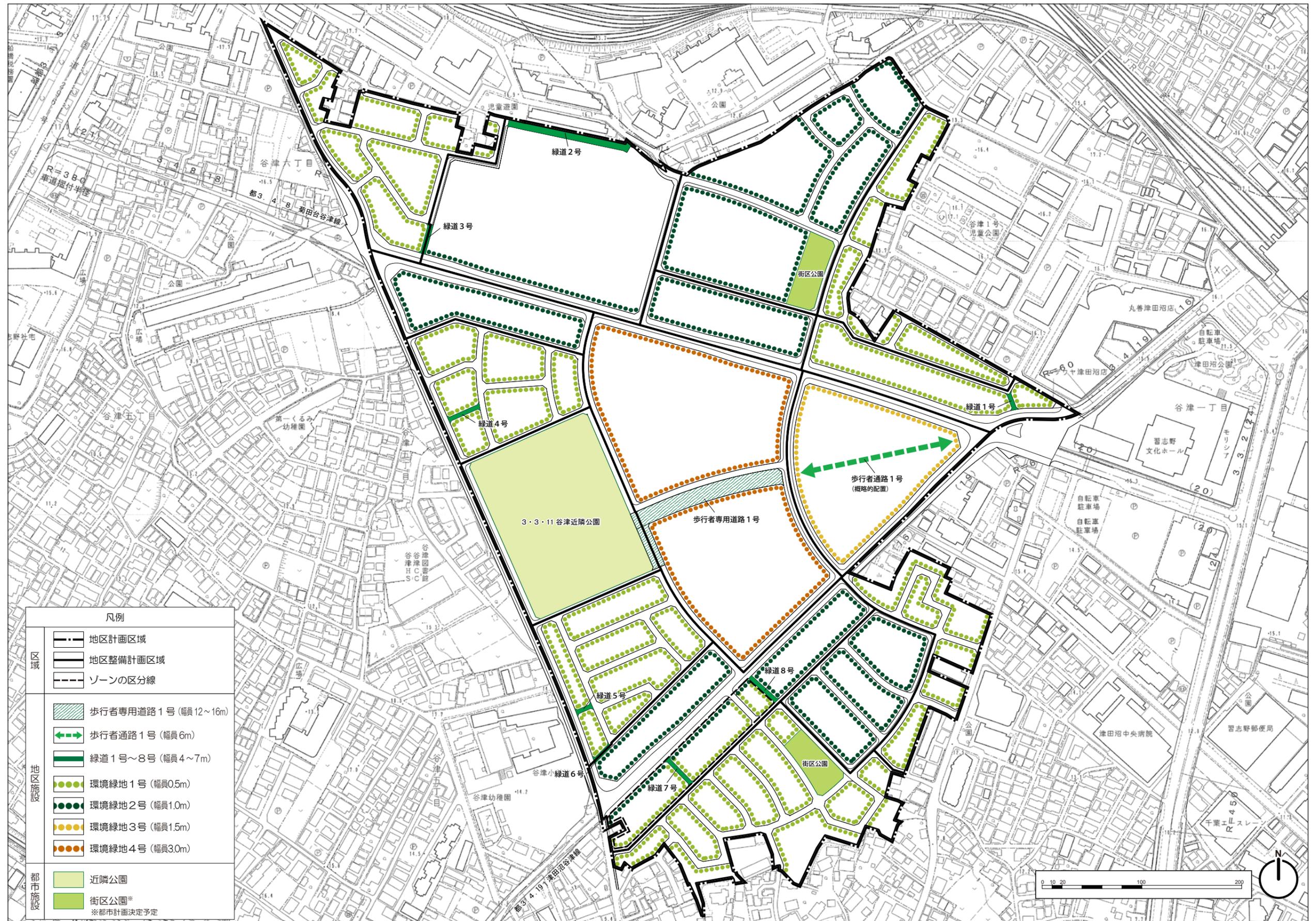
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

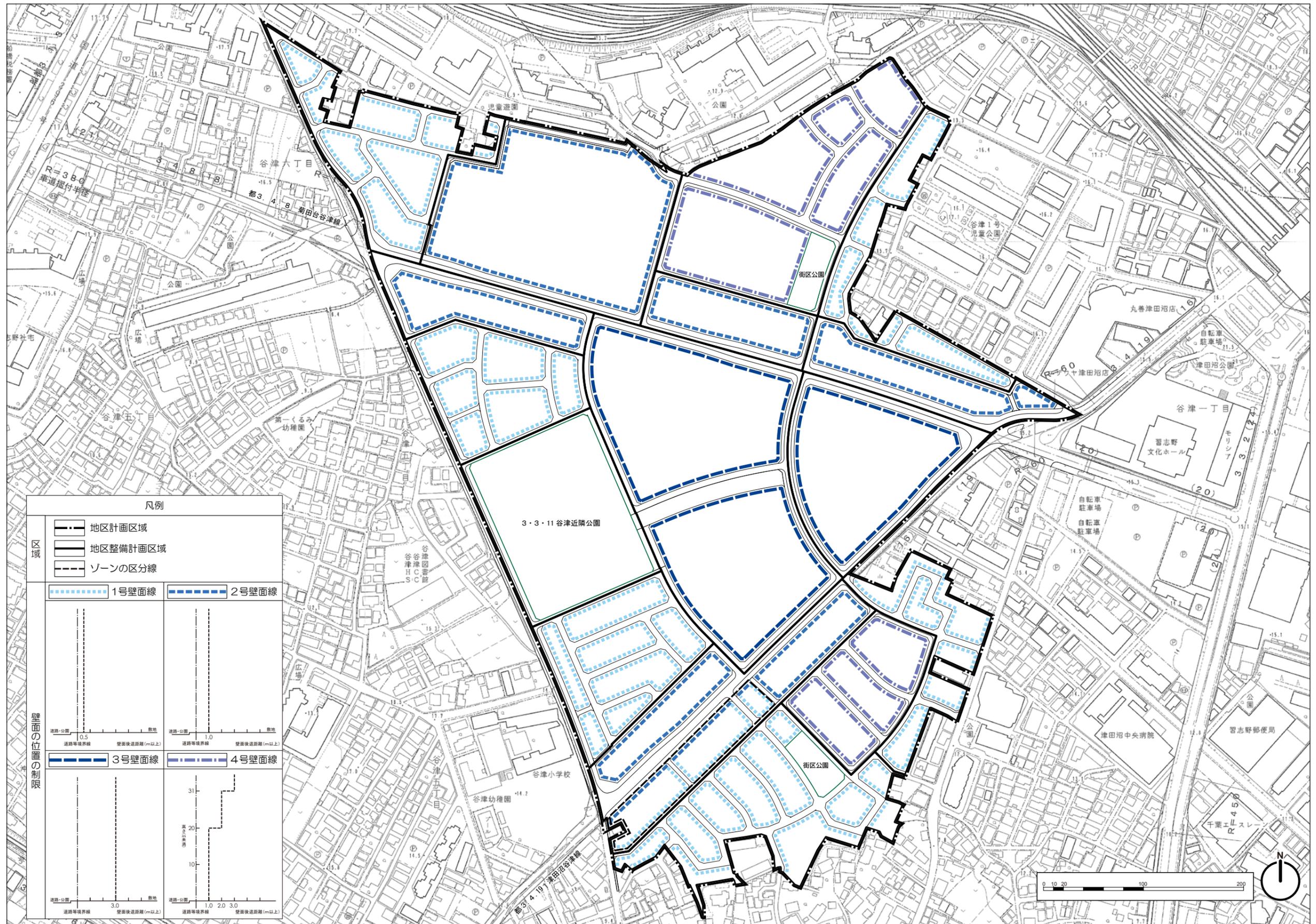
「建築物の高さは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする」

「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。







凡例			
区域 地区計画区域 地区整備計画区域 ゾーンの区分線			
1号壁面線		2号壁面線	
道路・公園 0.5 道路等境界線 壁面後退距離 (m以上)	道路・公園 1.0 道路等境界線 壁面後退距離 (m以上)	道路・公園 3.0 道路等境界線 壁面後退距離 (m以上)	
3号壁面線		4号壁面線	
道路・公園 3.0 道路等境界線 壁面後退距離 (m以上)		道路・公園 1.0 2.0 3.0 道路等境界線 壁面後退距離 (m以上)	

《地区計画の運用基準》

1. 環境緑地（地区施設）について

緑豊かな公園都市の創出を図るため、全ての敷地に環境緑地を配置することを定めます。環境緑地は、個々の敷地が、道路に接する敷地の部分（接道部）を緑地として整備することで、道路沿いの連続的な緑化空間を創出するために定めるものです。

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。

※環境緑地は、敷地内における緑地の確保を都市計画法に基づくルールとして定めたものであり、道路や公園等のいわゆる公共用地ではありません。従って、民有地として建築物の敷地面積に含まれます。また、一般に公開された空地（一般公衆が自由に入出入りできる空間）として定めたものではないので、公開の必要はありません

解 説

- 環境緑地として定められた道路に接する敷地の部分（位置・幅員は計画図2を参照）については、原則として接道長の1/2を超える部分を緑化施設として整備します。（下図-1）
- 敷地が複数の道路に接道する場合は、接道状況に応じ、以下の考え方に基いて接道長の1/2を超える部分を緑化施設として整備します。（下図-2）

図-1

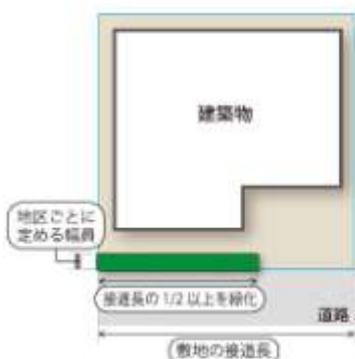
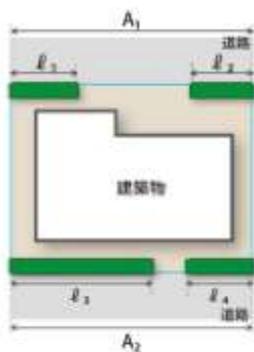


図-2

● 分断して複数の道路に接道する場合

- ① $A_1 \times 1/2 < \ell_1 + \ell_2$
 - ② $A_2 \times 1/2 < \ell_3 + \ell_4$
- 接道長さ 環境緑地整備長さ



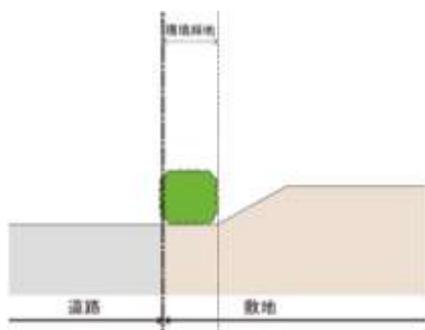
● 連続して複数の道路に接道する場合

- ① $A_1 \times 1/2 < \ell_1 + \ell_2 + \ell_3 / 2$
 - ② $A_2 \times 1/2 < \ell_4 + \ell_5 + \ell_3 / 2$
- 接道長さ 環境緑地整備長さ

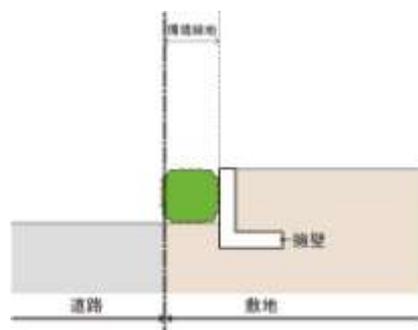


- 日常生活の中で目にすることのできる緑の量を増やすとともに、緑化空間としての連続性を確保するため、原則として道路面と同等の高さに整備することとします。

[道路と敷地との高低差が少なく、法面処理する場合]



[道路と敷地との高低差が大きく、擁壁を設置する場合]



- 緑化施設とは、都市緑地法第34条第2項に規定する樹木や芝その他の地被植物による植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木等をいいます。
- 車両等の出入口が確保できない場合や敷地の規模・形状・構造上の理由によりやむを得ない場合で、接道長の1/2を超える部分を緑化施設として整備することが困難な場合は、環境緑地で必要とされる緑化施設の面積のうち、緑化が困難な面積相当分を、敷地内で同一面積の緑化施設を整備することにより、これに代えることができることとします。この場合においては、可能な限り道路から敷地内の緑を見通せる位置に緑化施設を整備することとします。

環境緑地の整備イメージ



2. 歩行者通路1号（地区施設）について

「習志野市都市マスタープラン」や「習志野市緑の基本計画」で位置付けられている「緑と水の東西軸」や「緑と水の東西軸（香りの道）」の具現化を図るために、JR津田沼駅側から歩行者専用道路1号、谷津近隣公園をつなぐ歩行用空間として、複合サービスA地区内に歩行者通路1号（幅員6m）を配置します。

3. 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

本地区においては、土地利用計画に合わせて用途地域が定められていますが、多様な機能が複合した健全な市街地の形成を図るため、地区計画では次のような建築物の用途の制限を定めます。

【複合サービスA・B地区】 用途地域：近隣商業地域

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。

- 1 住宅（戸建及び長屋）
- 2 1階部分にある居室で共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの
- 3 兼用住宅
- 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
- 5 倉庫業を営む倉庫
- 6 畜舎
- 7 工場（政令第130条の6に規定するものを除く）
- 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

【中高層住宅A・B地区】 用途地域：第一種住居地域

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。

- 1 住宅（戸建及び長屋）
- 2 ホテル又は旅館
- 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
- 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
- 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 6 公衆浴場
- 7 自動車教習所
- 8 自動車車庫
- 9 畜舎
- 10 工場（政令第130条の6に規定するものを除く）
- 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

【中低層住宅A地区】用途地域：第一種中高層住居専用地域

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。

- 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
- 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 公衆浴場
- 4 自動車車庫

【中低層住宅B地区】用途地域：第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域

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。

- 1 ホテル又は旅館
- 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
- 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
- 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 5 葬儀業の用に供するもの
- 6 公衆浴場
- 7 自動車教習所
- 8 自動車車庫
- 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）
- 10 工場（政令第130条の6に規定するものを除く）
- 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

【低層住宅A地区】用途地域：第一種低層住居専用地域

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。

- 1 戸建住宅及び2の住戸又は住室を共有する長屋住宅
- 2 2の住戸又は住室を有する共同住宅
- 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）

【低層住宅B地区】用途地域：第一種低層住居専用地域

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。

- 1 住宅（戸建及び長屋）
- 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 3 兼用住宅
- 4 図書館
- 5 診療所
- 6 保育所
- 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
- 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）

【沿道利用地区】用途地域：第一種住居地域

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。

- 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
- 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 葬儀業の用に供するもの
- 4 自動車教習所
- 5 自動車車庫
- 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）

解 説

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。
住 戸	世帯が他と独立して家庭生活を営むための専用の居住室、台所、便所及び出入口を有している建築物又は建築物の部分进行いいます。
兼用住宅	<p>建築基準法施行令第130条の3規定する以下のような建築物をいいます。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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て国土交通大臣の指定するも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。）
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。
寄宿舎	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、従業員等のうちもっぱら単身者を対象とする複数の寢室を有し、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）
下 宿	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。
マージャン屋、ばちんこ屋、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	ゲームセンター（風営法第2条第1項第8号に規定する「風俗営業」の用に供するものに限る）、モーターボート競走法に規定する場外販売所が含まれます。

葬儀業の用に供するもの	葬祭場やセシモニーホール等、もっぱら葬儀の用に供する集会施設をいいます。
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	職業訓練校、研修所、学術の研究所等が含まれます。
巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令(建築基準法施行令)第130条の4で定める公益上必要なもの	<ol style="list-style-type: none"> 1 郵便局で延べ面積が500㎡以内のもの 2 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの 3 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 4 路線バスの停留所の上家 5 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの <ul style="list-style-type: none"> イ 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第12条第1項に規定する第1種電気通信事業者がその事業の用に供する施設 ロ 電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第9号に規定する電気事業の用に供する施設 ハ ガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設 ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律(昭和42年法律第149号)第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設 ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 ヘ 下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設 ト 都市高速鉄道の用に供する施設 チ 熱供給事業法(昭和47年法律第88号)第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設
神社、寺院、教会その他これらに類するもの	修道院等主として宗教の教義を究め儀式行事を行うことの用に供される建築物が含まれます。
公衆浴場	温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます。(公衆浴場法第1条第1項)
自動車車庫	独立した建築物としての自動車車庫をいい、建築物に付属する自動車車庫は含まれません。
診療所	医療法による医師又は歯科医師が、公衆または特定多数人のため医業又は歯科医業をなす場所であって、患者の収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するものをいいます。(医療法第1条の5第2項)

倉庫業を営む倉庫	<p>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います。(倉庫業法第2条第1項)</p> <p>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。)を行う営業をいいます。(倉庫業法第2条第2項)</p>
畜舎	<p>畜舎の用に供する部分の床面積の合計が15㎡を超えるものをいいます。</p>
工場	<p>建築基準法別表第2(ニ)項第2号に規定するもので、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います。</p> <p>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をいう。ただし、原動機を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。</p>
危険物の貯蔵又は処理に供するもの	<p>建築基準法施行令第130条の9に規定する以下の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物をいいます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 火薬類(玩具煙火を除く) 2 マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は燃性ガス 3 第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類 4 上記以外の危険物(消防法第2条第7項に規定する危険物で上記3以外のもの)
建築基準法施行令第130条の5に規定するもの	<ol style="list-style-type: none"> 1 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が50㎡以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が600㎡(同一敷地内にある建築物〔自動車車庫の用途に供する部分を除く。〕の延べ面積の合計が600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの(次号に掲げるものを除く。) 2 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの <ol style="list-style-type: none"> イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が2,000㎡を超えるもの ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの 3 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの 4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5 建築基準法別表第2(ト)項第4号に掲げるもの

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建物の建てづまりを防止するため、次のように敷地面積の最低限度を定めます。

【複合サービス地A区】

3,000㎡

【複合サービスB地区】

500㎡

【中高層住宅A地区】

10,000㎡

【中高層住宅B地区】

200㎡

【中低層住宅A・B地区】

135㎡

【低層住宅A・B地区】

135㎡

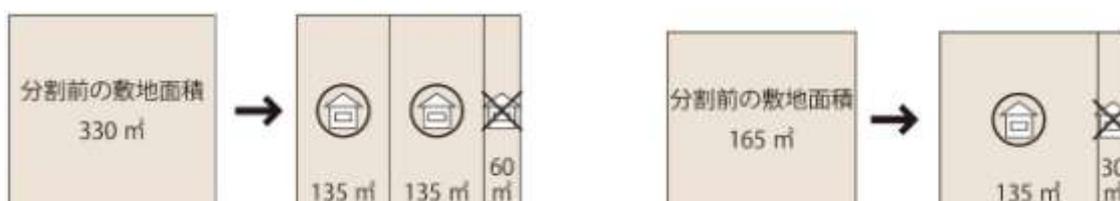
【沿道利用地区】

200㎡

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。

解 説

- 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います。
敷地面積の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項によるものとします。
- 敷地を分割した場合、各地区に定められた敷地面積の最低限度未滿となった敷地での建築はできません。ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する場合には、この限りではありません。



(3) 壁面の位置の制限

敷地内空地を確保することにより、日照、通風、採光及び緑化空間を確保し、ゆとりある良好な市街地環境と街並み景観の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

【複合サービスA・B地区、中高層住宅A地区、沿道利用地区、教育施設地区】

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。

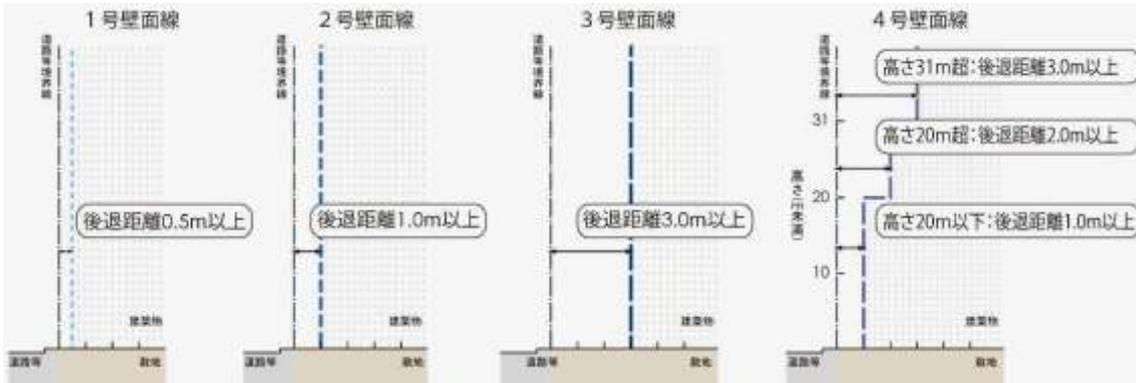
【中高層住宅地区B、中低層住宅地区A・B、低層住宅地区A・B】

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。

解 説

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は、当該壁面の位置の制限として定められた数値以上の距離を敷地境界から後退するものとします。

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱から敷地境界までの距離は、当該建築物の外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。



(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

環境緑地等の空地内におけるフェンス、門、塀等の工作物の設置を禁止し、道路沿いの連続的な緑化空間を創出するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

【全地区共通】

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。

解 説

- 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域（壁面後退区域）においては、フェンス、門、塀等、敷地を囲むための工作物及び、機械式駐車場等、環境緑地等の空地の連続性を妨げる工作物の設置を制限します。ただし、植栽基盤（植栽に必要な縁石・土留め等で、原則として道路端部からの高さが15cmを超えないもの）については、この限りではありません。
- 敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合とは、道路と宅地地盤面との間に著しく高低差がある等の理由により、歩行者の安全上壁面後退区域に工作物を設置せざるを得ない場合をいいます。

(5) 建築物等の高さの最高限度

日照、通風、採光等を考慮した良好な住宅環境を確保するため、建築物の高さの最高限度を定めます。

【中低層住宅A・B地区】

20m

【低層住宅A地区】

10mかつ2階以下（地階を除く）

【低層住宅B地区】

10m

解 説

- 建築物の高さとは、建築基準法施行令第2条第6号に定める地盤面からの高さをいいます。
- 昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは、当該建築物の階数に算入されません。また、建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階のうち最大のものによります。

(6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

将来にわたり、良好な街並み景観の維持・保全を図るため、建築物の色彩に関する制限を定めます。

【全地区共通】

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いた色調とする。

解 説

- 良好な街並み景観にふさわしい明るく落ち着いた色調のある街並みとなるよう建築物の外壁等の色彩は、赤、青等の原色を避け、落ち着いた色調とします。

(7) 垣又はさくの構造の制限

緑豊かでうるおいのある街並みづくりを進めるとともに、災害時におけるブロック塀の倒壊防止等、防災上の観点から、かき又はさくの構造の制限を定めます。

【複合サービスA・B地区、中高層住宅A・B地区、中低層住宅A・B地区、低層住宅地B区、沿道利用地区、教育施設地区】

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。

解 説

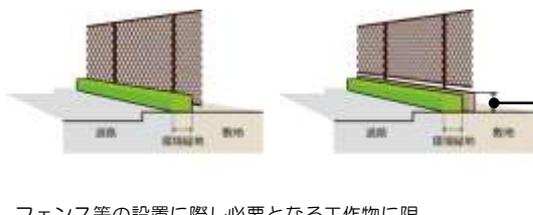
- 生垣その他これに類する植栽以外の垣又はさくの構造は、道路空間の開放性及び災害時の安全性の確保、防犯上の配慮を図るため、透視可能なフェンス等にします。
- 宅地地盤面から40cmまでの高さの部分（生垣やフェンス等の設置に際し、基礎として必要となるものに限る）及び門柱、門袖については、制限は設けておりません。なお、フェンス等の基礎を設置する場合は、植栽により修景する、基礎を地中に埋めるなど、極力目立たないように工夫することとします。
- 隣地に面して設置する垣又はさくの構造の制限は設けておりません。

【生垣その他これに類する植栽】

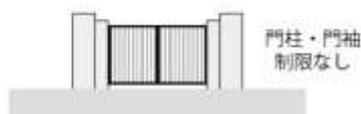


環境緑地の背後に生垣等を整備

【透視可能なフェンス等】



フェンス等の設置に際し必要となる工作物に限ります。極力目立たないように工夫してください。



※ 壁面後退区域（環境緑地及び環境緑地として整備した以外の部分を含む）には、フェンス、門、塀、機械式駐車場等の工作物、道路端部からの高さが15cmを超える植栽基盤（植栽に必要な縁石・土留め等）は設置できません。ただし、生垣その他これに類する植栽は設置することができます。

【低層住宅A地区】

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。

解 説

- 垣又はさくの構造は、原則として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、生垣又はこれに類する植栽の背後に設けることとします。
- 門柱、門袖で1つの幅員が1.0m以下のものは、各戸デザインの自由性を尊重し制限はありません。
- 隣地に面して設置する垣又はさくの構造の制限は設けておりません。



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こととします。

(8) 建築物の緑化率の最低限度

宅地内の緑化を推進することにより、緑豊かな公園都市の実現を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定めます。

【複合サービスA地区】

10分の1.0

【複合サービスB地区】

10分の0.5

【中高層住宅A地区】

10分の2.0

【中高層住宅B地区】

10分の1.0

【中低層住宅A・B地区】

10分の0.5

【低層住宅地A・B区】

10分の0.5

【沿道利用地区】

10分の0.5

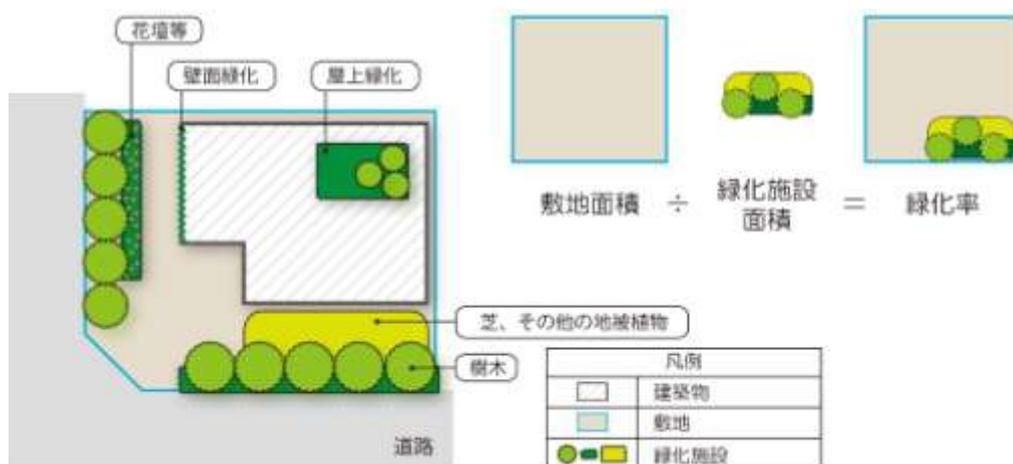
【教育施設地区】

10分の2.0

(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)

解 説

- 緑化率とは、建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合をいいます。
- 緑化施設とは、都市緑地法第34条第2項に掲げるもので、樹木や芝その他の地被植物による植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに付属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る）をいいます。
- 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定するものとします。



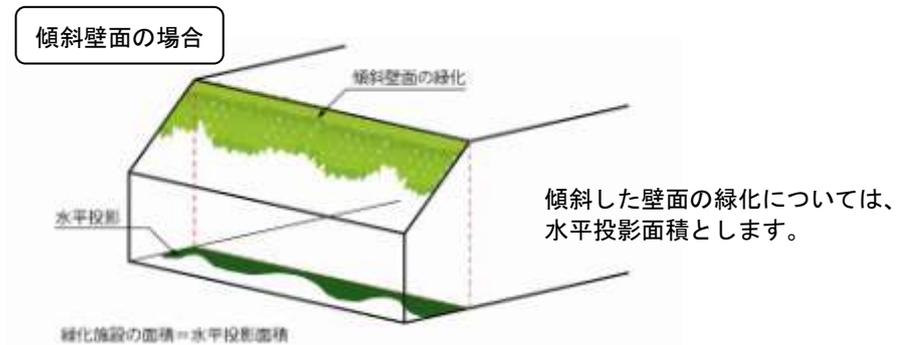
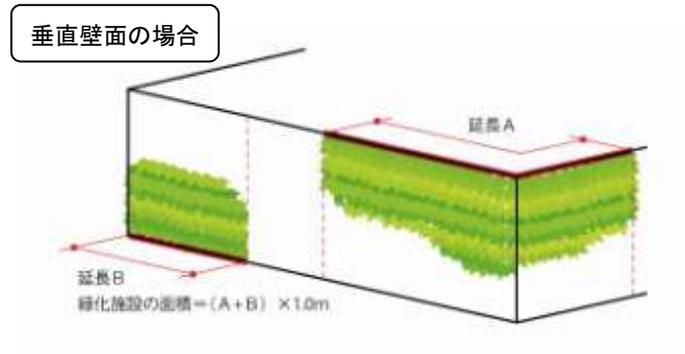
《参考：都市緑地法施行規則 第9条（抜粋）》

（建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積）

第9条 法第40条の緑化施設の面積は、次の各号に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法により算出した面積の合計とする。

1 建築物の外壁の直立部分に整備された緑化施設

緑化施設が整備された外壁の直立部分の水平投影の長さの合計に1メートルを乗じて得た面積



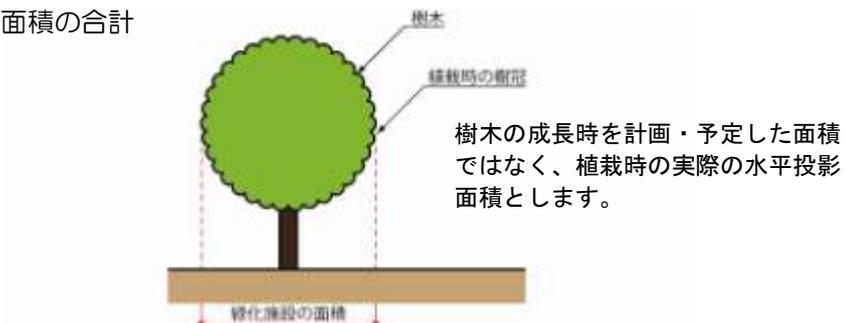
* 同一壁面の複数ヵ所を緑化した場合などで、水平投影の部分については、重複して計算できません。

2 前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設

次に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計

イ 樹木 次のいずれかの方法により算出した面積の合計

(1) 樹木ごとの樹冠(その水平投影面が他の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計



* 樹冠が重なる場合は、重複して計上することはできません。

- (2) 樹木(高さ1メートル以上のものに限る。以下(2)において同じ。)ごとの樹冠の水平投影面について、次の表の上欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の下欄に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出した当該円(その水平投影面が他の樹木の幹の中心をその中心とする円とみなしてその水平投影面積を算出した当該円の水平投影面又は(1)の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

植栽時の樹木の高さ	みなし樹冠の半径
1メートル以上2.5メートル未満	一. 一メートル
2.5メートル以上4メートル未満	一. 六メートル
4メートル以上	二. 一メートル

* みなし樹冠が重なる場合は、重複して計上することはできません。

- (3) 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち樹木が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分であって、次に掲げる条件に該当するもの(その水平投影面が(1)の樹冠の水平投影面又は(2)の円の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

- (i) 当該被われている部分に植えられている樹木の本数が、次に掲げる式を満たすものであること。

$$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$$

この式において、A、T1、T2、T3、T4は、それぞれ次の数値を表すものとする。

- A 当該部分の水平投影面積(単位 平方メートル)
 T1 高さが四メートル以上の樹木の本数
 T2 高さが二・五メートル以上四メートル未満の樹木の本数
 T3 高さが一メートル以上二・五メートル未満の樹木の本数
 T4 高さが一メートル未満の樹木の本数

- (ii) (i)の樹木が当該部分の形状その他の条件に応じて適切な配置で植えられていること。

【(3)の計算例】

例1：100㎡の植栽基盤に、樹高4mの樹木が4本、2mの樹木が10本ある場合

満たすべき植栽密度

$A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$ に対し、

左辺： $A = 100$

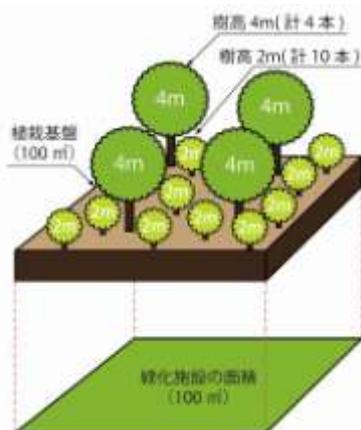
右辺： $18 \times T_1 + 4 \times T_3$

$$= 18 \times 4 + 4 \times 10 = 112$$

すなわち、左辺 < 右辺となって上記の数式を満たす。



植栽基盤面積100㎡を緑化施設の面積とすることができる。



* 樹木の高さは植栽時のもの

例2：100㎡の植栽基盤に、樹高3mの樹木が7本、1.5mの樹木が5本、0.9mの樹木が10本ある場合

満たすべき植栽密度

$A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$ に対し、

左辺： $A = 100$

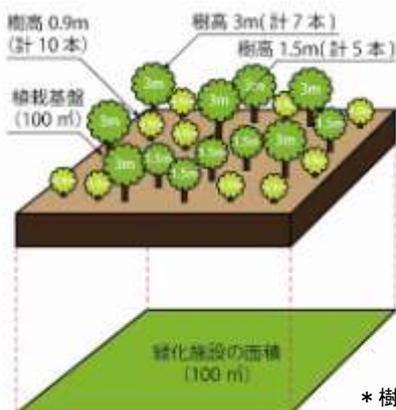
右辺： $10 \times T_2 + 4 \times T_3 + T_4$

$$= 10 \times 7 + 4 \times 5 + 10 = 100$$

すなわち、左辺 = 右辺となって上記の数式を満たす。



植栽基盤面積100㎡を緑化施設の面積とすることができる。



* 樹木の高さは植栽時のもの

例3：100㎡の植栽基盤に、樹高2mの樹木が20本ある場合満たすべき植栽密度

$A \leq 1.8T_1 + 1.0T_2 + 4T_3 + T_4$ に対し、

左辺： $A = 100$

右辺： $4 \times T_3$

$= 4 \times 20 = 80$

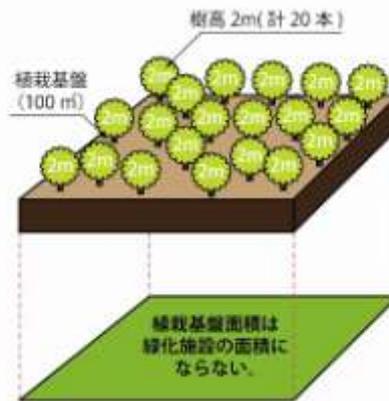
すなわち、左辺 > 右辺となって上記の数式を満たさない。



植栽基盤面積100㎡を緑化施設の面積とすることができない。

この場合は、以下のいずれかの方法で算出する。

- ・上記の数式が満たされる植栽基盤範囲のみを計算する。
- ・上記の数式が満たされるように樹木の本数や樹高を増加させる。
- ・前述の(1)と(2)の方法のどちらかで算出する。



* 樹木の高さは植栽時のもの

□ 芝その他の地被植物

敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分(その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積



* 植物の成長時を計画・予定した面積ではなく、実際の面積とします。また、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。

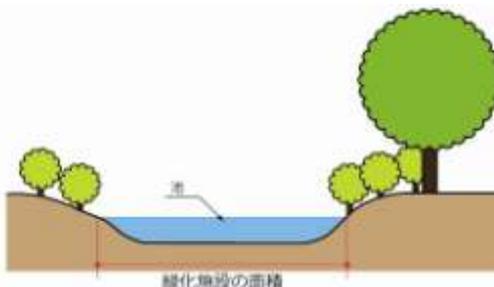
ハ 花壇その他これらに類するもの

敷地内の土地又はその土地に存する建築物、その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌、その他の資材で表面が被われている部分（その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積



ニ 水流、池その他これらに類するもの

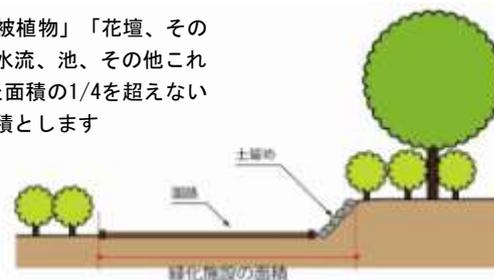
敷地内の土地又はその土地に存する建築物、その他の工作物のうち水流、池その他これらに類するものの存する部分（その水平投影面がイからハまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、樹木、植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものに限る。）の水平投影面積



* 他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。

ホ 前号の施設又はイからニまでの施設に附属して設けられる園路、土留、その他の施設
当該施設（その水平投影面がイからニまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、前号及びイからニまでの規定により算出した面積の合計の4分の1を超えない部分に限る。）の水平投影面積

「樹木」「芝、その他の地被植物」「花壇、その他これに類するもの」「水流、池、その他これに類するもの」を合計した面積の1/4を超えない部分に限り緑化施設の面積とします



* 他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。