

鷺沼地区地区計画の手引き

(令和6年10月29日 習志野市告示第254号)

習 志 野 市
都 市 計 画 課

目 次

《地区計画の内容》	1
《地区計画の運用基準》	19
1. 地区幹線道路（歩道）及び歩行者用通路（通路）について	19
2. 建築物等に関する制限について	19
（1）建築物等の用途の制限	
（2）建築物の容積率の最高限度	
（3）建築物の敷地面積の最低限度	
（4）壁面の位置の制限	
（5）壁面後退区域における工作物の設置の制限	
（6）建築物等の高さの最高限度	
（7）建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	
（8）垣又はさくの構造の制限	
（9）建築物の緑化率の最低限度	

習志野都市計画地区計画の決定(習志野市決定)

令和6年10月29日決定
習志野市告示第254号

都市計画鷺沼地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鷺沼地区地区計画
位 置	習志野市鷺沼3丁目、4丁目及び5丁目並びに鷺沼台4丁目の各一部
面 積	約37.0ha
地区計画の目標	本地区は、JR幕張本郷駅及び京成幕張本郷駅といった鉄道駅や京葉道路幕張インターチェンジへのアクセスが良好であるとともに、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、都市拠点の形成と公共交通によりネットワークが構築された持続可能な新市街地の創出を目指している。 本計画は、この地区で行われる土地区画整理事業によって、土地利用の増進を図り、歩行者通行空間のネットワークが確保された、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、開発及び保全に関する方針	[土地利用の方針] 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。 1 複合商業地区は、快適な賑わい空間の創出を図りつつ、地域住民の利便性を高め、多様な機能を持った商業・業務・サービス等の複合的な利用を図る。 2 沿道サービスA地区は、都市計画道路沿道の街並み形成に配慮しつつ、地域住民が健康で安心して暮らせるよう、医療・福祉・交流機能等としての利用を図る。 3 沿道サービスB地区は、都市計画道路沿道の街並み形成に配慮しつつ、商業・業務・サービス、住宅等、幹線道路の沿道にふさわしい利用を図る。 4 沿道サービスC地区・D地区は、都市計画道路沿道の街並み形成や周辺市街地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としての利用を図る。 5 沿道サービスE地区は、広域幹線道路である国道14号沿道という立地を生かし、沿道サービスを主体とした利用を図る。 6 中高層住宅地区は、高度利用による良好で快適な居住環境や地域に開放された歩行者通行空間の創出を図りつつ、幕張本郷駅や周辺地区との連続性を考慮した集合住宅地としての利用を図る。 7 中低層住宅A地区・B地区は、中高層住宅地区と沿道サービスB地区との連続性や周辺市街地との調和に配慮した住宅等としての利用を図る。 8 中低層住宅C地区・D地区は、都市計画道路沿道の街並み形成や周辺市街地との調和に配慮した住宅等としての利用を図る。 9 低層住宅地区は、周辺市街地との調和に配慮した低層住宅地としての利用を図る。 10 教育施設地区は、周辺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。 [地区施設の整備の方針] 歩行者の移動の利便性や回遊性を確保するため、地区内の歩行者通行空間のネットワークに配慮した歩道及び通路を整備し、その維持と保全を図る。

	[建築物等の整備の方針] 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、建築物の容積率の最高限度、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意匠の制限、垣又はさくの構造の制限といった、地区特性に応じた必要な建築物等の事項を定める。 2 緑化施設を適切に維持管理し、地区内の緑化を推進するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。 3 高度利用を図る地区については、良好な市街地形成を図るため、地区内外の課題に対応した歩行者通行空間などの公共公益施設を整備する。 4 歩行者の安全性及び景観上の配慮、連続的かつ魅力的な空間の整備、車両の円滑な通行機能を確保するため、車両の出入口を計画的に配置することとし、特に、歩行者の主動線である都市計画道路3・4・9号の沿道における車の出入口の配置を抑制する。 5 災害に強いまちづくりを推進するため、地区内の雨水流出を抑制する必要があることから、雨水貯留、浸透施設の設置を促進する。
--	---

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
			地区幹線道路(歩道)1号	約3.5 m	約400 m	計画図表示のとおり
			地区幹線道路(歩道)2号	約3.5 m	約420 m	
			地区幹線道路(歩道)3号	約3.5 m	約30 m	
			地区幹線道路(歩道)4号	約3.5 m	約90 m	
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
			歩行者用通路1号	約2 m	約570 m	計画図表示のとおり
			歩行者用通路2号	約2 m	約710 m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	複合商業地区
			面積	約3.6ha
		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。 - 戸建住宅及び長屋住宅 - 兼用住宅 1階及び2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（上階の共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段に供する部分は除く） - 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡未満のもの - ホテル又は旅館 - 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項第4号に掲げる営業の用に供するもの - 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 - 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11項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの - 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 - 病院 - 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの（老人デイサービスセンターを除く） - 老人福祉センター、その他これらに類するもの - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 倉庫業を営む倉庫 - 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） - 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） - 自動車修理工場 - ガソリンスタンド	
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないもの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1.0	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスA地区
			面積	約1.5ha
		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。 - 戸建住宅及び長屋住宅 - 兼用住宅 - 共同住宅、寄宿舎又は下宿（1階部分をこれらの住戸、寝室又は宿泊室以外の用に供し、かつ医療・福祉系の店舗・事務所等又は診療所を有するものは除く） - 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの（医薬品、医療機器、食品、日用品、衣類その他これらに類するものを販売するものは除く） - 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの（健康増進、医療及び福祉に関連する事業並びに医薬品等の販売業の用に供するものは除く） - ホテル又は旅館 - 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その他これらに類するもの - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 公衆浴場（医療・福祉施設との併設は除く） - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 畜舎（動物病院その他これらに類するものは除く） - 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） - 自動車修理工場 - 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないもの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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスB地区
			面積	約1.1ha
		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。 - 戸建住宅及び長屋住宅 - 兼用住宅 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（上階の共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段に供する部分は除く） - ホテル又は旅館 - 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その他これらに類するもの - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 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） - 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） - 自動車修理工場 - 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないもの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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスC地区
			面積	約0.9ha
		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 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その他これらに類するもの 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 葬儀業の用に供するもの 5 自動車教習所 6 単独車庫 7 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） 8 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） 9 自動車修理工場（作業場の床面積が50㎡以下のものを除く） 10 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないもの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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスD地区
			面積	約0.4ha
		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 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、バッチング練習場その他これらに類するもの 3 学校(幼稚園、幼保連携型認定こども園、専修学校及び各種学校を除く) 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 自動車教習所 7 単独車庫 8 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) 9 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) 10 自動車修理工場(作業場の床面積が50㎡以下のものを除く) 11 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについては、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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービスE地区
			面積	約0.5ha
		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 ホテル又は旅館 2 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項第4号に掲げる営業の用に供するもの 3 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11項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの 4 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 学校(専修学校及び各種学校を除く) 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 葬儀業の用に供するもの 8 自動車教習所 9 単独車庫 10 倉庫業を営む倉庫 11 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㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについては、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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中高層住宅地区
			面積	約6.7ha
		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。 - 戸建住宅及び長屋住宅 - 兼用住宅 - ホテル又は旅館 - 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その他これらに類するもの - 学校(幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く) - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 公衆浴場 - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 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) - 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) - 自動車修理工場 - 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の容積率の最高限度	10分の25 ただし、市長が公共公益上必要と認めた部分の床面積は、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)に算入しない。	
		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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについては、この限りではない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2.0	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中低層住宅A地区
			面積	約1.7ha
		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 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2 学校 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 病院 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの(老人デイサービスセンターを除く) 6 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 7 公衆浴場 8 単独車庫	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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	15m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中低層住宅B地区
			面積	約0.4ha
		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 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2 学校 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 病院 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの(老人デイサービスセンターを除く) 6 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 7 公衆浴場 8 単独車庫	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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	10m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中低層住宅C地区
			面積	約0.6ha
		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。 3以上の住戸又は住室を共有する長屋住宅 - 共同住宅、寄宿舍又は下宿 - 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの - 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの - ホテル又は旅館 - 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その他これらに類するもの - 学校(幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く) - 図書館等(当該地区住民が利用する集会所は除く) - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 病院 - 公衆浴場 - 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの - 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 - 葬儀業の用に供するもの - 自動車教習所 - 単独車庫 - 建築物に付属する自動車車庫(建築基準法施行令第130条の5に規定するもの) - 自家用倉庫 - 畜舎 - 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) - 自動車修理工場 - 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	ただし、公共公益上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。
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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	15m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色のある色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中低層住宅D地区
			面積	約0.7ha
		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 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 3 ホテル又は旅館 4 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その他これらに類するもの 5 学校(幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く) 6 図書館等(当該地区住民が利用する集会所は除く) 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 病院 9 公衆浴場 10 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの 11 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 12 葬儀業の用に供するもの 13 自動車教習所 14 単独車庫 15 建築物に付属する自動車車庫(建築基準法施行令第130条の5に規定するもの) 16 自家用倉庫 17 畜舎 18 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) 19 自動車修理工場 20 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、公共公益上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。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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	15m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色のある色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層住宅地区
			面積	約14.4ha
		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 学校 2 図書館等(当該地区住民が利用する集会所は除く) 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの 6 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 7 建築物に付属する自動車車庫(建築基準法施行令第130条の5に規定するもの)	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。 1 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、現に建築物の敷地として使用されている土地においては、土地区画整理法施行令第57条第2項に準じるものとする。 2 その他公共公益上市長がやむを得ないと認めたもの。	
		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はならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		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	10m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ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。 また、コンクリートブロック造等であっても開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合はこの限りでない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5	

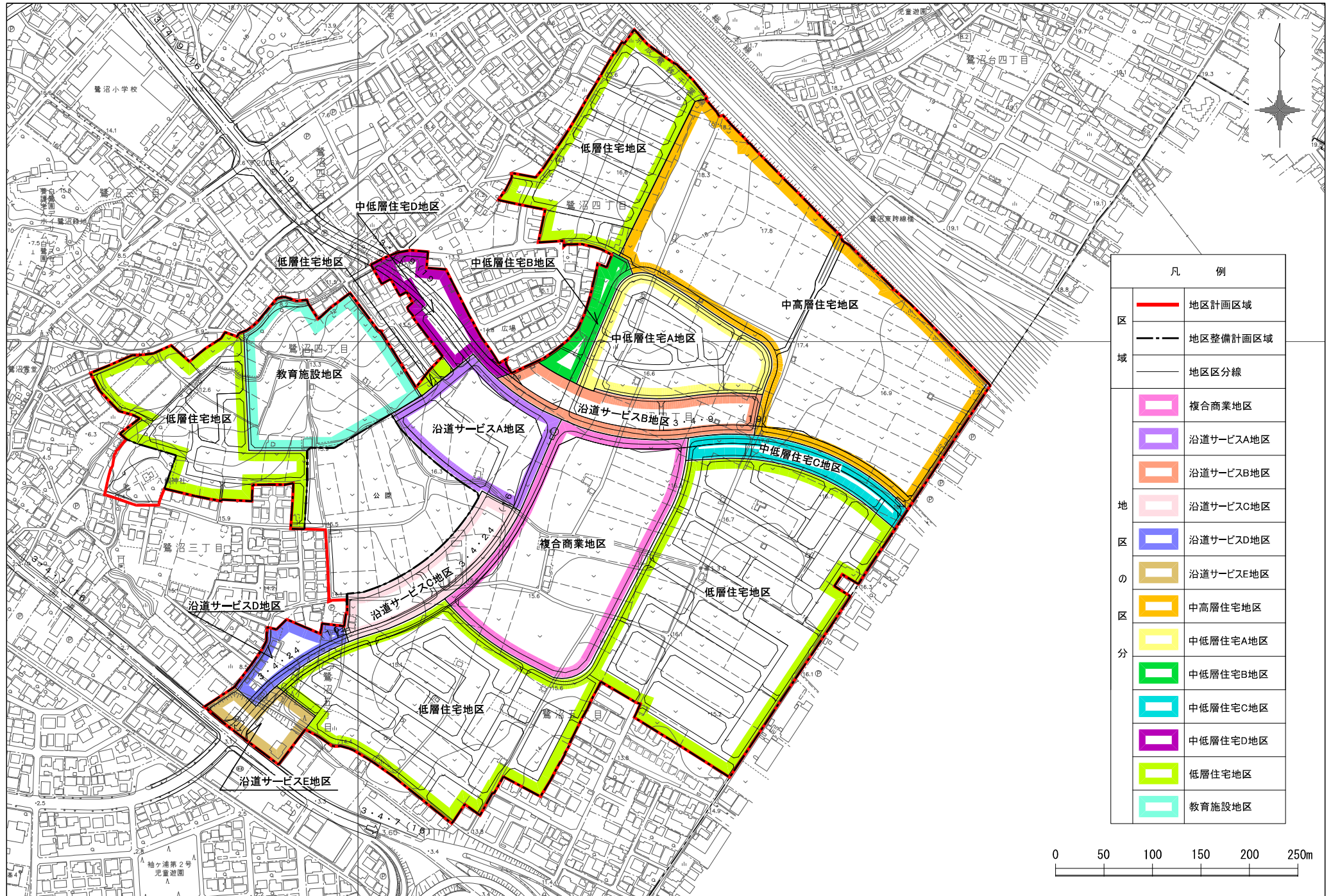
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	教育施設地区
			面積	約2.1ha
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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いた色調とする。	
		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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに、建築物の保安・管理上やむを得ないものについては、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)	

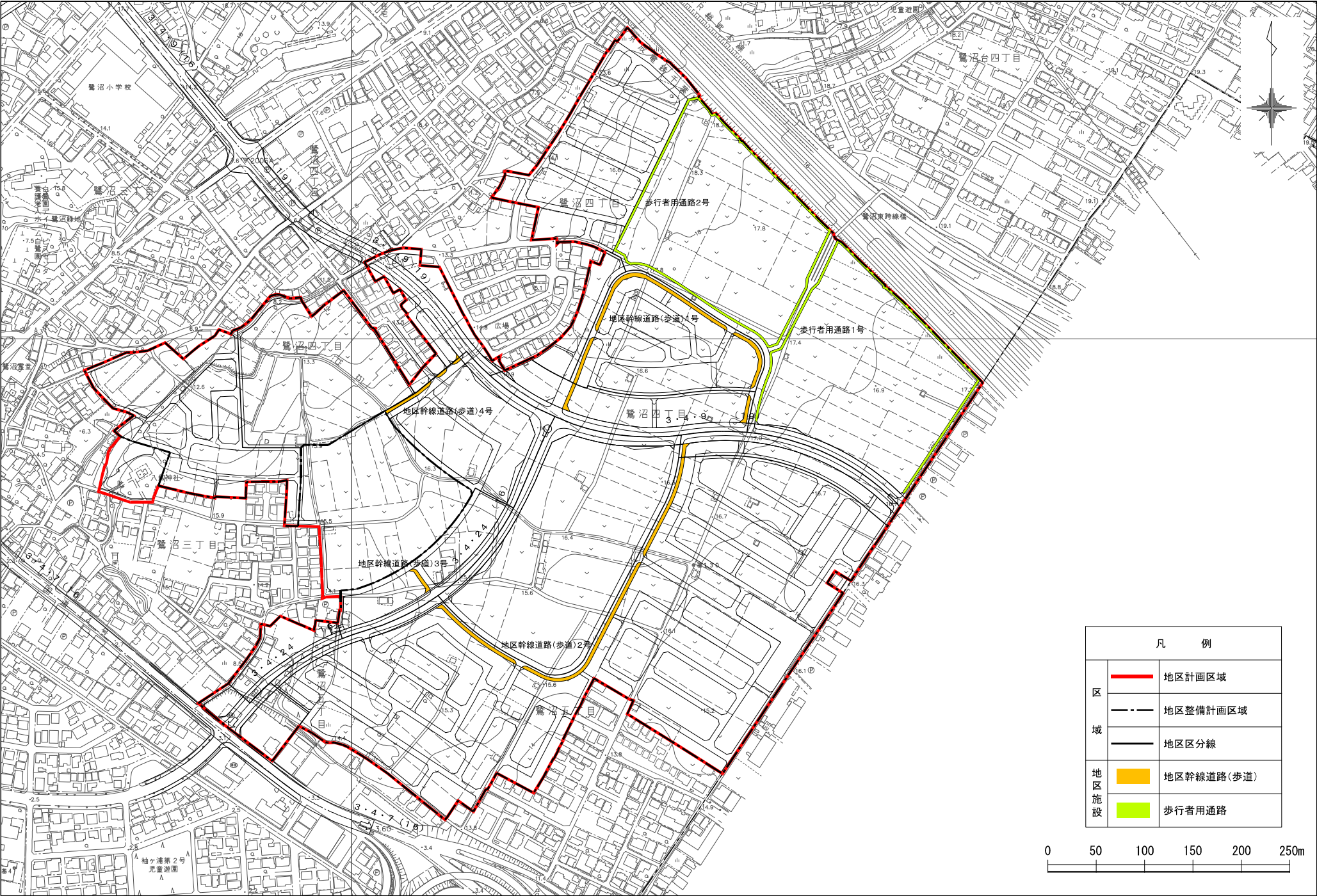
「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

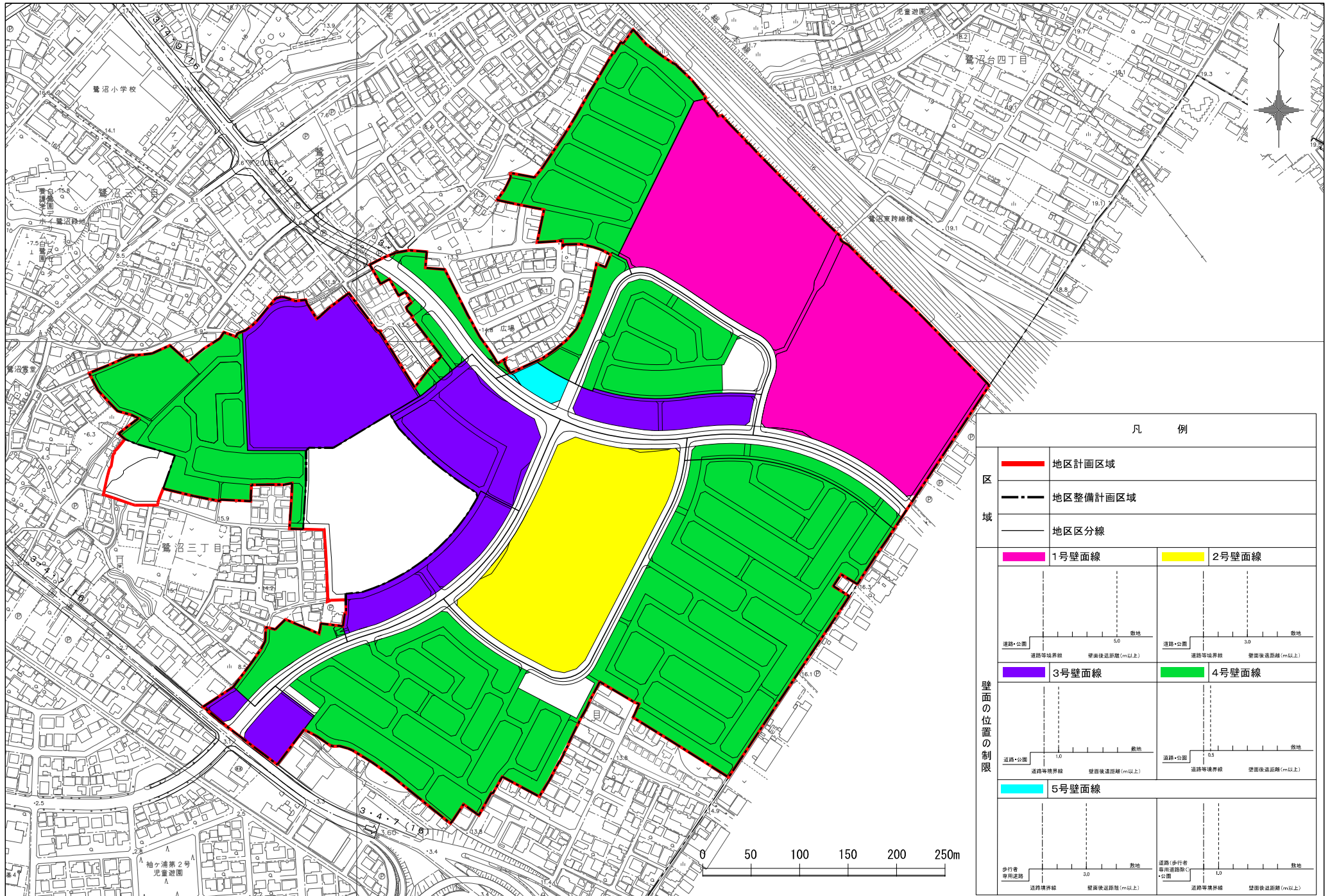
「建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする」

(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、土地区画整理事業による土地利用の増進を図り、歩行者通行空間のネットワークが確保された、うるおいある市街地形成の誘導とその保全を図り、良好な市街地を形成するため地区計画を決定する。







《地区計画の運用基準》

1. 地区幹線道路（歩道）及び歩行者用通路（通路）について

歩行者の移動の利便性や回遊性を確保するため、地区内の歩行者通行空間のネットワークに配慮した歩道（幅員約 3.5m）及び通路（幅員約 2m）を配置します。

2. 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。

【複合商業地区】 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 戸建住宅及び長屋住宅
- 2 兼用住宅
- 3 1 階及び2 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（上階の共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段に供する部分は除く）
- 4 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡未満のもの
- 5 ホテル又は旅館
- 6 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 項第4 号に掲げる営業の用に供するもの
- 7 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
- 8 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11 項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの
- 9 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
- 10 病院
- 11 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの（老人デイサービスセンターを除く）
- 12 老人福祉センター、その他これらに類するもの
- 13 葬儀業の用に供するもの
- 14 自動車教習所
- 15 単独車庫
- 16 倉庫業を営む倉庫
- 17 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）
- 18 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）
- 19 自動車修理工場
- 20 ガソリンスタンド

【沿道サービス A 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 戸建住宅及び長屋住宅
- 2 兼用住宅
- 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿（1 階部分をこれらの住戸、寝室又は宿泊室以外の用に供し、かつ医療・福祉系の店舗・事務所等又は診療所を有するものは除く）
- 4 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの（医薬品、医療機器、食品、日用品、衣類その他これらに類するものを販売するものは除く）
- 5 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの（健康増進、医療及び福祉に関連する事業並びに医薬品等の販売業の用に供するものは除く）
- 6 ホテル又は旅館
- 7 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その他これらに類するもの
- 8 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 9 公衆浴場（医療・福祉施設との併設は除く）
- 10 葬儀業の用に供するもの
- 11 自動車教習所
- 12 単独車庫
- 13 畜舎（動物病院その他これらに類するものは除く）
- 14 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）
- 15 自動車修理工場
- 16 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

- ・共同住宅、寄宿舍又は下宿に設置する医療・福祉系の店舗・事務所等又は診療所については、当該建物の住民に限らず、周辺住民をカバーできる施設規模とするよう努める。
- ・店舗等については食品、日用品、衣類のみを販売するものとせず、医薬品、医療機器その他これらに類する、地域住民が健康に暮らすことに貢献する商品の販売をする店舗とするよう努める。

【沿道サービス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 戸建住宅及び長屋住宅
- 2 兼用住宅
- 3 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（上階の共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段に供する部分は除く）
- 4 ホテル又は旅館
- 5 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その他これらに類するもの
- 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 7 葬儀業の用に供するもの
- 8 自動車教習所
- 9 単独車庫
- 10 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）
- 11 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）
- 12 自動車修理工場
- 13 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

【沿道サービスC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 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その他これらに類するもの
- 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 4 葬儀業の用に供するもの
- 5 自動車教習所
- 6 単独車庫
- 7 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）
- 8 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）
- 9 自動車修理工場（作業場の床面積が50㎡以下のものを除く）
- 10 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

【沿道サービスD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 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その他これらに類するもの
- 3 学校（幼稚園、幼保連携型認定こども園、専修学校及び各種学校を除く）
- 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 自動車教習所
- 7 単独車庫
- 8 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）
- 9 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）
- 10 自動車修理工場（作業場の床面積が 50 m²以下のものを除く）
- 11 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

【沿道サービスE地区】 用途地域：準住居地域

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 ホテル又は旅館
- 2 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項第4号に掲げる営業の用に供するもの
- 3 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11項に掲げる特定遊興飲食店営業の用に供するもの
- 4 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 学校（専修学校及び各種学校を除く）
- 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 7 葬儀業の用に供するもの
- 8 自動車教習所
- 9 単独車庫
- 10 倉庫業を営む倉庫
- 11 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）

【中高層住宅地区】 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 戸建住宅及び長屋住宅
- 2 兼用住宅
- 3 ホテル又は旅館
- 4 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その他これらに類するもの
- 5 学校（幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く）
- 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 7 公衆浴場
- 8 葬儀業の用に供するもの
- 9 自動車教習所
- 10 単独車庫
- 11 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）
- 12 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）
- 13 自動車修理工場
- 14 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

【中低層住宅A・B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 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が 150 m²を超えるもの
- 2 学校
- 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 4 病院
- 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの（老人デイサービスセンターを除く）
- 6 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
- 7 公衆浴場
- 8 単独車庫

【中低層住宅Ｃ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 3以上の住戸又は住室を共有する長屋住宅
- 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 3 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの
- 4 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの
- 5 ホテル又は旅館
- 6 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その他これらに類するもの
- 7 学校（幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く）
- 8 図書館等（当該地区住民が利用する集会所は除く）
- 9 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 10 病院
- 11 公衆浴場
- 12 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの
- 13 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
- 14 葬儀業の用に供するもの
- 15 自動車教習所
- 16 単独車庫
- 17 建築物に付属する自動車車庫（建築基準法施行令第130条の5に規定するものの）
- 18 自家用倉庫
- 19 畜舎
- 20 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）
- 21 自動車修理工場
- 22 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

【中低層住宅Ｄ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 店舗等の用に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡を超えるもの
- 2 事務所等の用に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡を超えるもの
- 3 ホテル又は旅館
- 4 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その他これらに類するもの
- 5 学校（幼稚園、幼保連携型認定こども園を除く）
- 6 図書館等（当該地区住民が利用する集会所は除く）
- 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 8 病院
- 9 公衆浴場
- 10 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの
- 11 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
- 12 葬儀業の用に供するもの
- 13 自動車教習所
- 14 単独車庫
- 15 建築物に付属する自動車車庫（建築基準法施行令第 130 条の 5 に規定するもの）
- 16 自家用倉庫
- 17 畜舎
- 18 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）
- 19 自動車修理工場
- 20 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

【低層住宅地区】 用途地域：第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、
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 学校
- 2 図書館等（当該地区住民が利用する集会所は除く）
- 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 4 公衆浴場
- 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの
- 6 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
- 7 建築物に付属する自動車車庫（建築基準法施行令第130条の5に規定するもの）

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をいいます。
兼用住宅	建築基準法施行令第130条の3に規定する以下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、貸衣装屋、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、家庭電器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。）
居 室	居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいいます。
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。
住 室	住戸の要件のうち、台所又は便所を有していないものをいいます。
寄宿舍	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）
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。
ホテル又は旅館	施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいいます。（旅館業法第2条2項）

葬儀業の用に供するもの	葬祭場やセレモニーホール等、もっぱら葬儀の用に供する集会施設をいいます。
専修学校及び各種学校	職業訓練校、研修所、学術の研究所等が含まれます。
図書館等	図書館の他に当該地区住民が利用する集会所をいいます。
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。
病院	医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。（医療法第1条の5）
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）
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）
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	居住のための施設としての継続的入所施設、近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設及び老人ホーム施設をいいます。
老人福祉センター、児童厚生施設等	老人福祉センター：無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応じるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設をいいます。（老人福祉法第20条の7） 児童厚生施設：児童遊園、児童館等児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操をゆたかにすることを目的とする施設をいいます。（児童福祉法第40条）
老人デイサービスセンター	65歳以上で身体上、または精神上の障害があるため、日常生活を営むのに支障がある人などが日中通い、入浴、排泄、食事などの介護や、その他の日常生活上の支援・世話、レクリエーションやアクティビティ、機能訓練などを日帰りで行う施設です。
自動車教習所	運転免許取得のための指導と教育を行う施設をいいます。
自動車修理工場	自動車の修理、点検、整備、車検などを行う事業所をいいます。
単独車庫	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。
倉庫業を営む倉庫	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） 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）

自家用倉庫	独立した建築物として、倉庫業を営む倉庫以外の倉庫をいい、建築物に付属する倉庫は含まれません。
畜 舎	家畜の飼養の用に供する施設で、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。
工 場	建築基準法別表第2（に）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。 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。
危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	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。 1 火薬類（玩具煙火を除く） 2 マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス 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）
建築物に付属する自動車車庫（建築基準法施行令第130条の5に規定するもの）	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付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付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 - 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付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付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付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（と）項第4号に掲げるもの

(2) 建築物の容積率の最高限度

中高層住宅地区については高度利用を図りつつ、良好な市街地形成を図るため、次のように容積率の最高限度を定めます。

【中高層住宅地区】

10分の25

市長が公共公益上必要と認めた部分の床面積は、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）に算入しません。

ただし、容積率の算定の基礎となる延べ面積に、上記に示す床面積不算入部分を加えた面積の上限は、用途地域に係る都市計画で定められた指定容積率までとします。

(3) 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。ただし、公共公益上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ありません。

【複合商業地区】

10,000㎡

【沿道サービスA地区】

500㎡

【沿道サービスB地区】

500㎡

【沿道サービスC地区】

300㎡

【沿道サービスD地区】

135㎡

【沿道サービスE地区】

200㎡

【中高層住宅地区】

10,000㎡

【中低層住宅A地区】

135㎡

【中低層住宅B地区】

135㎡

【中低層住宅C地区】

135㎡

【中低層住宅D地区】

135㎡

【低層住宅地区】

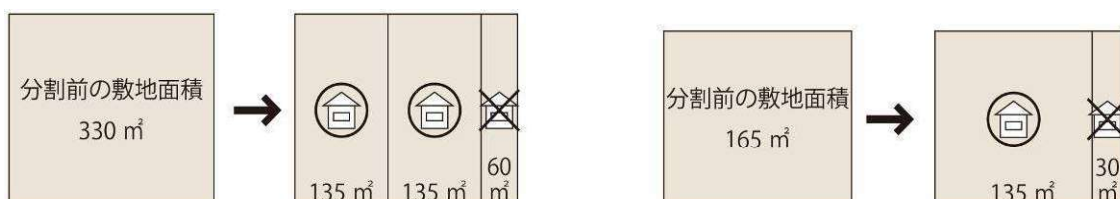
135㎡

ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。

- 1 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、現に建築物の敷地として使用されている土地においては、土地区画整理法施行令第57条第2項に準じるものとする。
- 2 その他公共公益上市長がやむを得ないと認めたもの。

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、公共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。



(4) 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。

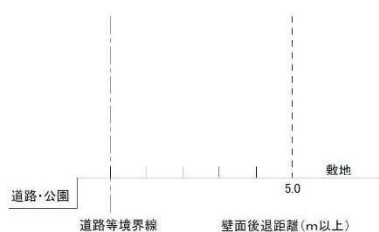
【全地区共通】

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はならない。
ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。

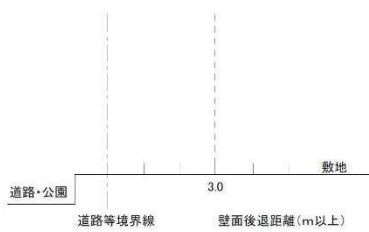
解 説

- 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これに代わる柱の仕上げ面からの水平距離とします。

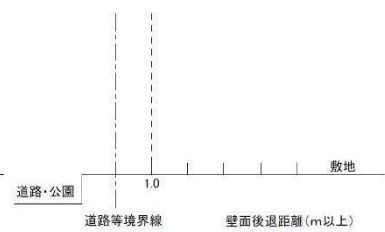
1号壁面線



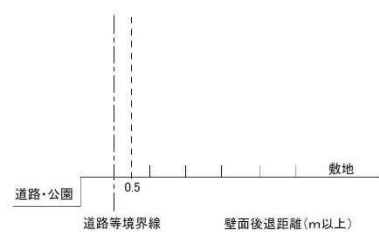
2号壁面線



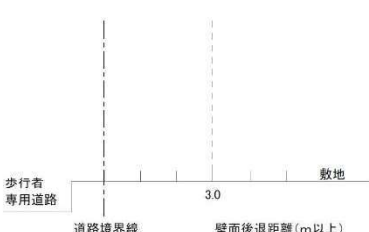
3号壁面線



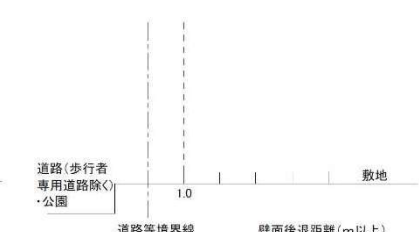
4号壁面線



5号壁面線①



5号壁面線②



（５）壁面後退区域における工作物の設置の制限

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）、高低差を処理するために設置される擁壁・土留めについては、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30cm以上の高低差があり敷地の管理上やむを得ない場合や歩行空間のバリアフリー化等歩行者の安全上の理由で壁面後退区域に工作物を設置せざるを得ない場合などをいいます。

（６）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・C・D地区】

1.5m

【中低層住宅B地区、低層住宅地区】

1.0m

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。

（７）建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

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。

(8) 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ため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

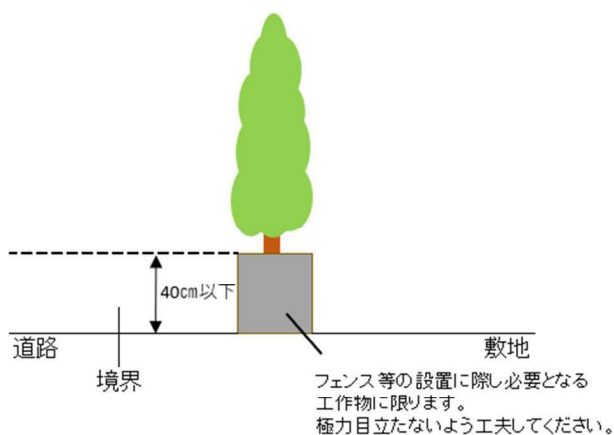
【複合商業地区・沿道サービスA・B・C・D・E地区、中高層住宅地区、教育施設地区】

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、宅地地盤面からの高さ40cm以下の部分及び門柱、門袖、並びに建築物の保安・管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。

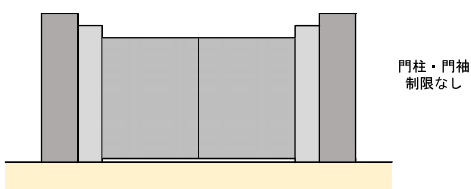
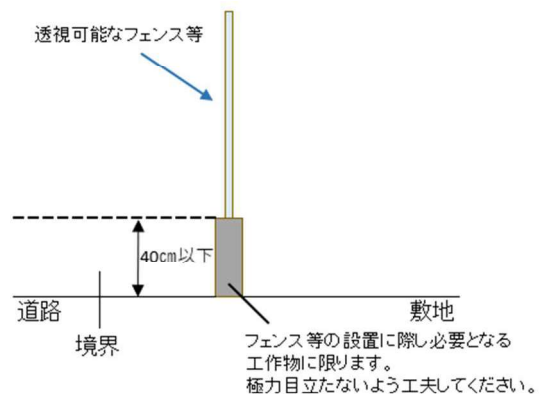
解 説

- 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する。
- 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）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。
- 既存施設を利用し垣又はさくを設置する場合は別途協議することとします。

【生垣その他これに類する植栽】



【透視可能なフェンス等】



※ 壁面後退区域には、フェンス、門、塀等、敷地を囲むための工作物、機械式駐車場等の空地の連続性を妨げる工作物及び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。

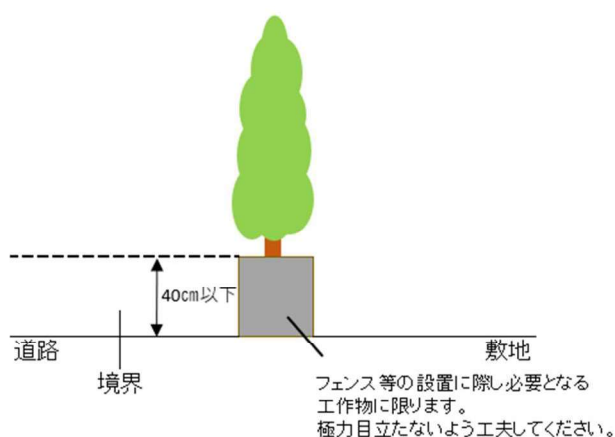
【中低層住宅 A・B・C・D 地区】

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、宅地地盤面からの高さ 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。

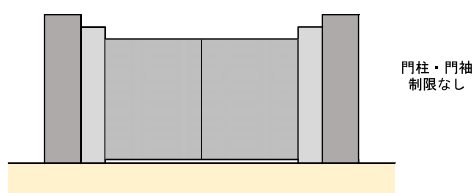
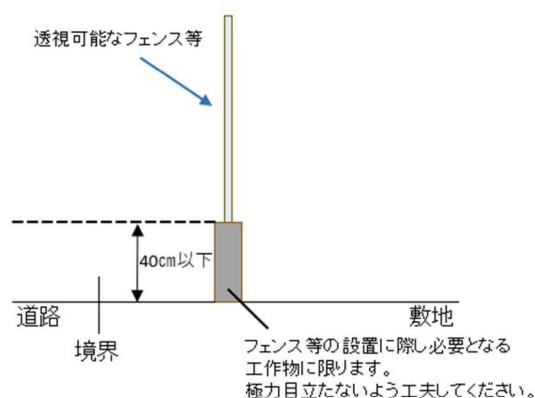
解 説

- 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）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。
- 既存施設を利用し垣又はさくを設置する場合は別途協議することとします。

【生垣その他これに類する植栽】



【透視可能なフェンス等】



※ 壁面後退区域には、フェンス、門、塀等、敷地を囲むための工作物、機械式駐車場等の空地の連続性を妨げる工作物及び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】

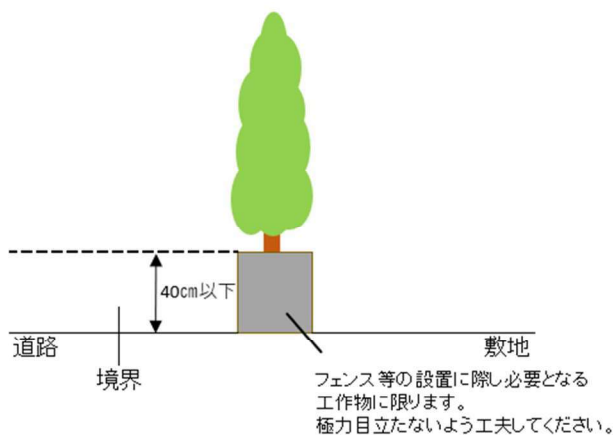
道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面からの高さ 40cm 以下の部分及び門柱、門袖については、この限りではない。

また、コンクリートブロック造等であっても開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合はこの限りでない。

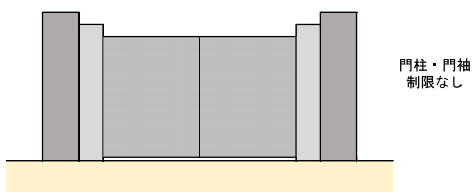
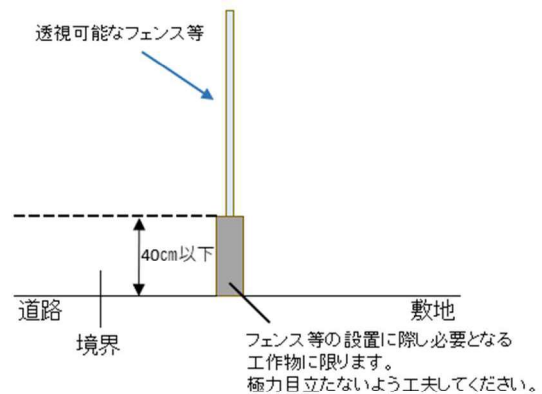
解 説

- 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）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。
- コンクリートブロック造等であっても、開放性を著しく妨げない範囲で設ける場合についてはこの限りではありません。開放性を著しく妨げない範囲とは、以下の図に示す範囲内とします。
- 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。
- 既存施設を利用し垣又はさくを設置する場合は別途協議することとします。

【生垣その他これに類する植栽】

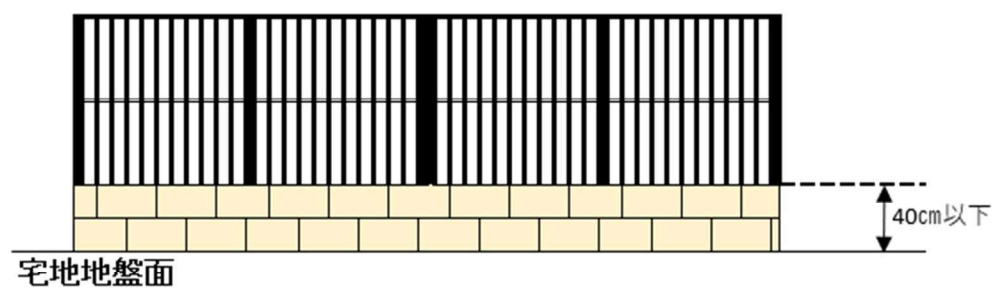


【透視可能なフェンス等】

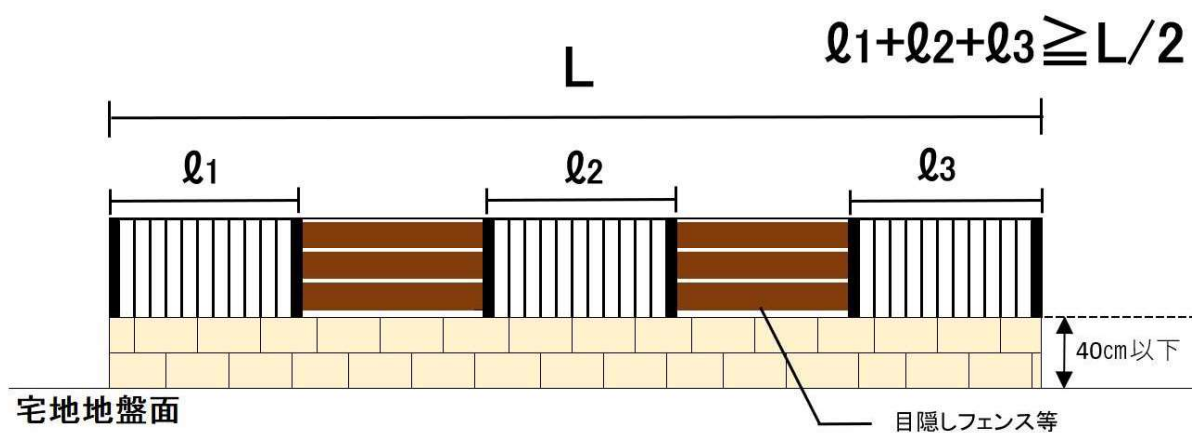


※ 壁面後退区域には、フェンス、門、塀等、敷地を囲むための工作物、機械式駐車場等の空地の連続性を妨げる工作物及び道路端部からの高さが 15cm を超える植栽基盤（植栽に必要な縁石・土留め等）は設置できません。ただし、生垣その他これに類する植栽は設置することができます。

【開放性を著しく妨げない範囲】



透視可能なフェンス等の基礎部分をコンクリートブロック造等で設ける場合には、高さ40cm 以下とします。



目隠しフェンス等を高さ40cm 以上の部分で部分的に設ける場合には、透視可能なフェンス等の部分を全長及び全高の1 / 2以上確保するものとします。

(9) 建築物の緑化率の最低限度

宅地内の緑化により、緑豊かなまちづくりを推進するため、建築物の緑化率の最低限度を定めます。

【複合商業地区】

10分の1.0

【沿道サービスA地区】

10分の0.5

【沿道サービスB地区】

10分の0.5

【沿道サービスC地区】

10分の0.5

【沿道サービスD地区】

10分の0.5

【沿道サービスE地区】

10分の0.5

【中高層住宅地区】

10分の2.0

【中低層住宅A地区】

10分の0.5

【中低層住宅B地区】

10分の0.5

【中低層住宅C地区】

10分の0.5

【中低層住宅D地区】

10分の0.5

【低層住宅地区】

10分の0.5

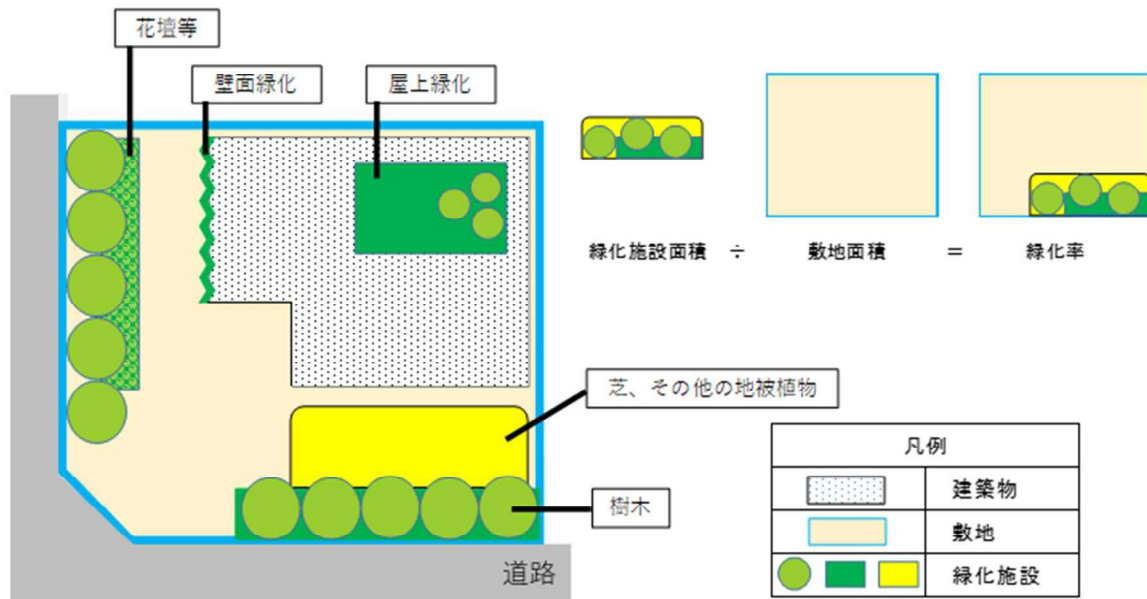
【教育施設地区】

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）

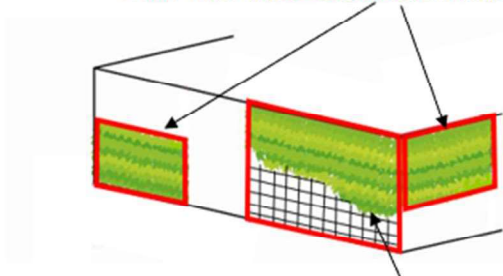
第9条 法第40条の緑化施設の面積は、次の各号に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法により算出した面積の合計とする。

1 建築物の外壁に整備された緑化施設

次に掲げる壁面の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計

垂直壁面の場合

植物が生育するために必要な資材が設置されない場合は、植物で表面が覆われている部分の壁面に対する鉛直投影面積を緑化施設的面積として算定

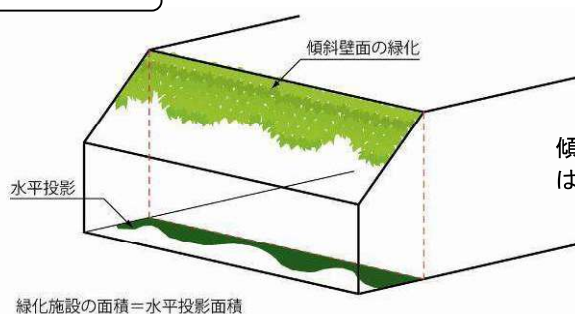


緑化面積＝壁の正面から見た際の
□部分の面積（鉛直投影面積）

補助資材、植栽基盤等の資材が外壁部分に設置される場合は、その資材または植物に覆われている部分の壁面に対する鉛直投影面積を緑化施設的面積として算定。

※補助資材は、明らかに植物の生育が見込まれない部分は対象外

傾斜壁面の場合



傾斜した壁面の緑化については、水平投影面積とします。

緑化施設的面積＝水平投影面積

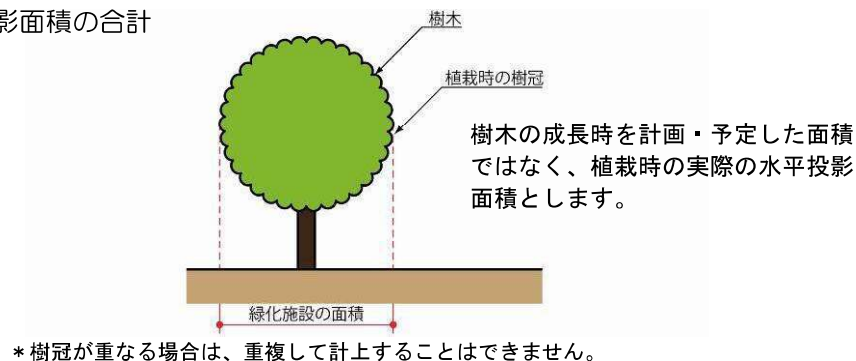
* 同一壁面の複数カ所を緑化した場合などで、水平投影の部分については、重複して計算できません。

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



(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、次の表の左欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の右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

$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$ に対し、

左辺：A=100

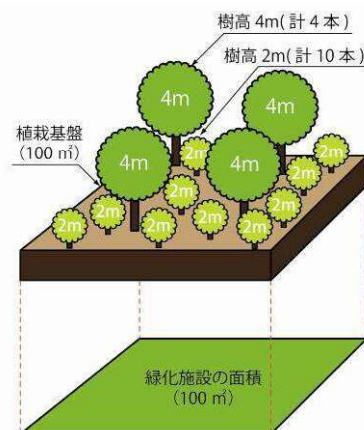
右辺：18 × T1 + 4 × T3

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

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 m²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

$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$ に対し、

左辺 : $A = 100$

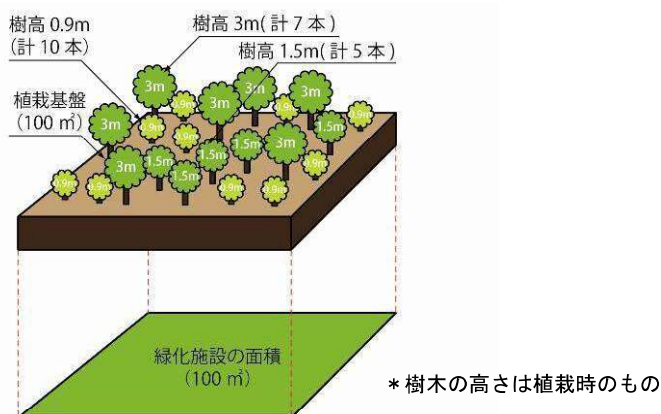
右辺 : $10 \times T2 + 4 \times T3 + T4$

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

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100m²を緑化施設の面積とすることができる。



例 3 : 100 m²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

$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$ に対し、

左辺 : $A = 100$

右辺 : $4 \times T3$

$= 4 \times 20 = 80$

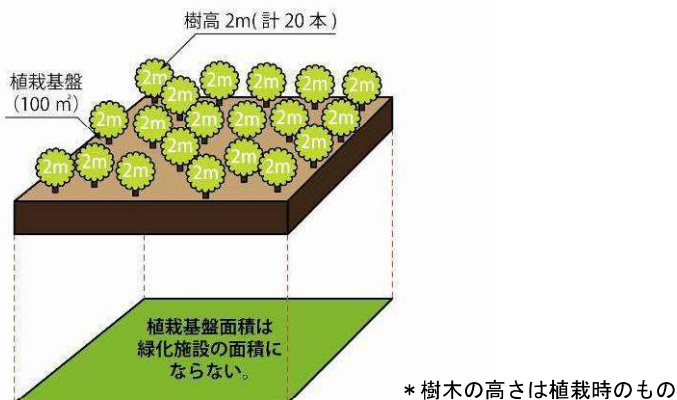
すなわち、左辺＞右辺となって上記の数式を満たさない。



植栽基盤面積100m²を緑化施設の面積とすることができない。

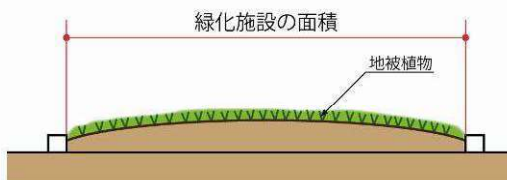
この場合は、以下のいずれかの方法で算出する。

- ・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。



□ 芝その他の地被植物

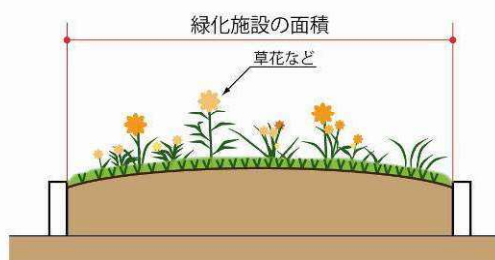
敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分（その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積



* 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。

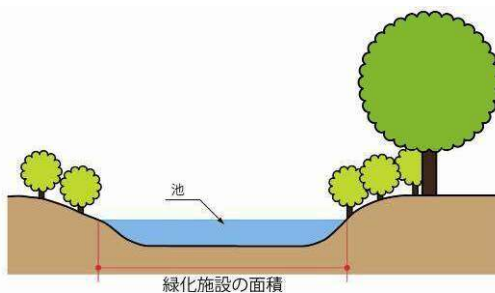
ハ 花壇その他これらに類するもの

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



二 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

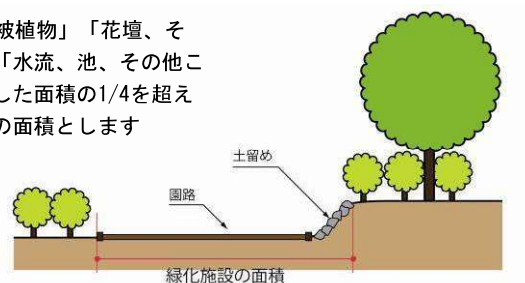


* 他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。

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。