

# すみよいまちづくりのために

袖ヶ浦 6 丁目 第一 地区

地区計画の手引

習志野市

## 目 次

《はじめに》	1
《地区計画の内容》	2
《地区計画の運用基準》	
1 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	4
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	6
(3) 建築物等の形態又は意匠の制限	6
(4) かき又はさくの構造の制限	7
(5) 建築制限条例	8
2 届出の手續について	
(1) 届出を要する行為	9
(2) 届出を要しない行為	10
(3) 届出に必要な書類	11

### 参考

習志野市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例

習志野市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則

## 《はじめに》

習 志 野 市

この冊子は、「袖ヶ浦6丁目第一地区地区計画」について説明したものです。

袖ヶ浦6丁目第一地区は、まち並みが整い、みどり豊かな住宅地として計画的に整備されるまちです。

新しいまちも放置しておけば長い年月のなかでは次第に形態を変え、住宅地にふさわしくない建物の混在や敷地の細分化が生じるなど、居住される方たちの意に反したまち並みへと徐々に変化していくことが懸念されます。

良好な住環境は、掛け替えのない共有の財産として、将来にわたり守り育てることが大切です。

無秩序な都市化の防止には、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は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。

そこで、袖ヶ浦6丁目第一地区では、将来にわたり良好な住環境を維持・保全するために、地区計画制度を導入し、建築物の用途、建築物の敷地面積、建築物の色彩、垣または柵等に関する特別なルールを地区計画で定めるものです。

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に“住みよいまちづくり”にご協力をお願いいたします。

《 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）

平成12年1月18日  
習志野市告示第11号

都市計画袖ヶ浦6丁目第一地区地区計画を次のように決定する。

名 称		袖ヶ浦6丁目第一地区地区計画
位 置		習志野市袖ヶ浦6丁目の一部
面 積		約3.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は京葉道路幕張インタ - チェンジより南西方約500mに位置している公共施設跡地であり、隣接して低層の住宅市街地が形成されている。 現在、住宅地としての計画的な土地利用及び施設整備が予定されていることから、地区計画を導入することにより、良好な市街地の形成及び保全を図ることを目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全の方針	[土地利用の方針] 本地区は周辺地域と調和のとれた街づくりを図るため、低層の戸建て住宅地としての土地利用を図る。 [地区施設の整備の方針] 地区内には、道路及び緑地を一体的に配置するとともに、その整備及び保全を図る。 [建築物の整備の方針] 低層戸建て住宅地として居住環境悪化を防止し、良好な市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定めるほか、景観上及び防災上の観点から、建築物の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めるものとする。
地区整備計画に関する事項	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員 6m、延長 約350m 緑地 1箇所 約2,100㎡
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 3以上の住戸又は住室を有する長屋 (長屋建の兼用住宅を含む。) (2) 3以上の住戸又は住室を有する共同住宅 (3) 寄宿舍又は下宿
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け落ち着いた色のある色彩とする。
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、生け垣又は高さが1.2m以下の金網、鉄柵等で透視可能なものとする。 ただし、地盤面からの高さが0.4m以下の部分又は幅員が2m以下の門柱、門袖についてはこの限りではない。




「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由 袖ヶ浦6丁目第一地区において、良好な住環境の維持及び保全を図るため、地区計画を決定する。

この事項については、建築制限条例が定められています。

袖ヶ浦 6 丁目第一地区地区計画 計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域 (地区道路)
	緑地 (地区施設)

## 《地区計画の運用基準》

### 1 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

本地区は、第一種低層住居専用地域に指定され、この用途地域に対応して建築できる建物の用途が定められていますが、さらに戸建て住宅地としての良好な居住環境を維持、保全するため、次のような用途の建築物についての建築を制限します。

次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。

- (1) 3以上の住戸又は住室を有する長屋（長屋建の兼用住宅を含む。）
- (2) 3以上の住戸又は住室を有する共同住宅
- (3) 寄宿舎又は下宿

2の住戸又は住室を有する長屋は、建築することができます。

長屋建の2世帯住宅等がこれに含まれます。

長屋とは、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。テラスハウスがこれに含まれます。

住戸とは、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。

また、住室とは、住戸の要件のうち、台所又は便所を有しないものをいいます。

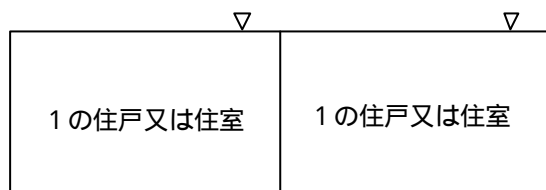
兼用住宅とは、建築基準法施行令第130条の3に該当する次のような建築物をいいます。

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。

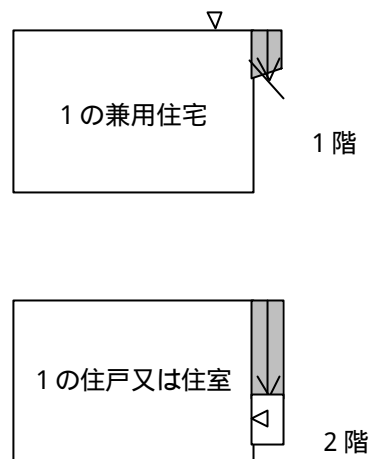
- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で建設大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、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、その出力の合計が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。）

長屋建の兼用住宅とは、上記の兼用住宅を含む長屋をいいます。

長屋の例



長屋の例 2



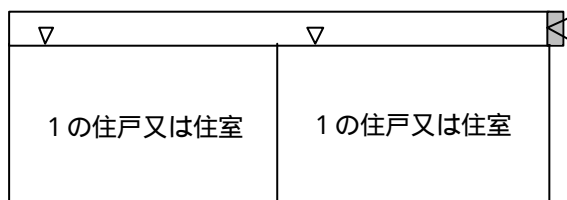
2の住戸又は住室を有する共同住宅は、建築することができます。

共同建の2世帯住宅等がこれに含まれます。

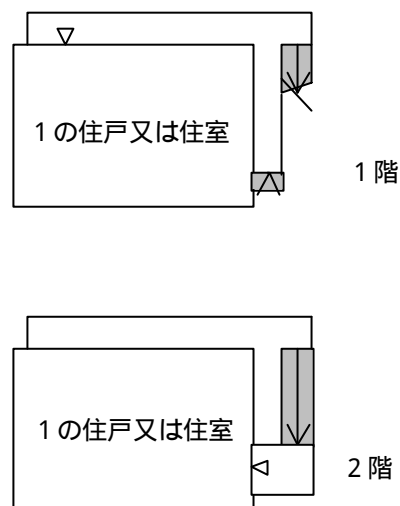
共同住宅とは、2以上の住戸又は住室を有する建築物で長屋以外のものをいいますが、同地区においては2の住戸又は住室に限られます。

アパート、マンションがこれに含まれます。

共同住宅の例 1



共同住宅の例 2



寄宿舎とは、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、従業員寮等がこれに含まれます。

下宿とは、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。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地分割による建物の建てづまりを防止するため、次のように建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

135m<sup>2</sup>



敷地を分割した場合、135m<sup>2</sup>未満となった敷地での建築はできません。

習志野市開発事業指導要綱では、1区画の宅地面積は原則として135m<sup>2</sup>以上となるよう努めることとされています。

(3) 建築物等の形態又は意匠の制限

住宅街としてのまち並み景観の保全を図るため、次のように建築物の色彩に関する制限を定めます。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け落ち着いた色彩とする。

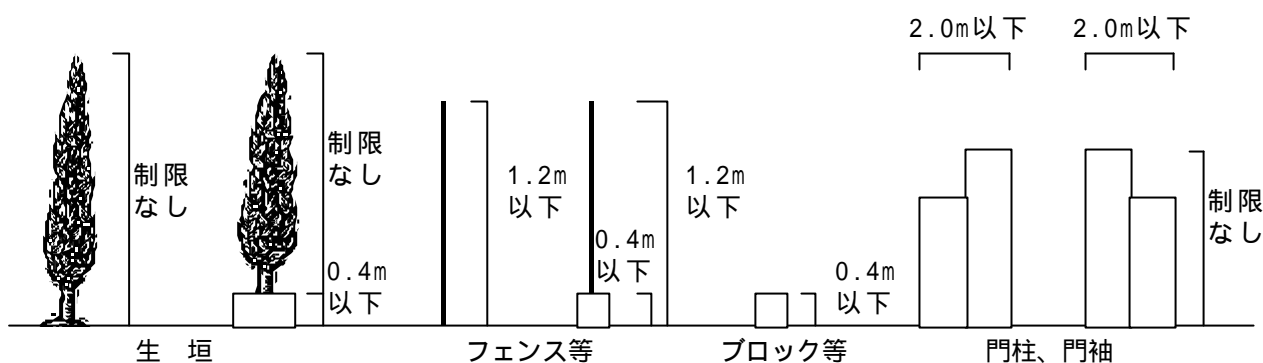
良好な住宅地にふさわしい明るく落ち着いた色彩のあるまち並みとなるよう建築物の外壁等の色彩は、赤、青等の原色を避け、落ち着いた色彩とします。



(4) かき又はさくの構造の制限

緑豊かでうるおいのあるまち並みづくりを進めるとともに、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。

道路に面するかき又はさくは、生け垣又は高さが1.2m以下の金網、鉄柵等で透視可能なものとする。  
ただし、地盤面からの高さが0.4m以下の部分又は幅員が2m以下の門柱、門袖についてはこの限りではない。



かき又はさくの高さは、でこぼこではなく、まち並み景観の連続性と統一性を確保するため、宅地地盤面から1.2m以下とします。

生け垣は、成長する場合を考慮し、高さの制限はありません。

門柱、門袖で1つの巾が2m以内のものは、各戸デザインの自由性を尊重し制限はありません。

かき又はさくは、道路から宅地の緑が見とおせるような明るい開放性を確保するため、透視可能な金網や鉄柵（フェンス等）にしますが、宅地地盤面から40cmまでの高さの部分は、石垣やブロック（2段積程度）等の透視できないものでも構いません。

隣地境界線上のかき又はさくの制限は設けておりません。

(5) 建築制限条例

地区計画の地区整備計画のうち計画を実現するための重要な事項については、条例で建築制限として定めることができます。

本地区計画については、「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」について「習志野市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(平成12年3月31日条例第17号)」が定められています。

建築条例が定められた事項については、建築基準法の建築確認の基準として取り扱われます。

また、条例に違反した場合は、罰則が科せられます。

(条例については、習志野市役所都市部建築指導課へ問合せください。)

## 2 届出の手續について

### (1) 届出を要する行為

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出（以下「届出」という。）をすることが必要です。

なお、届出をされようとする方は、あらかじめ、都市計画課に内容等について相談されますとわかりやすいかと思えます。

#### 一．地区整備計画の内容にかかわらず届出が必要な行為

- イ 土地の区画形質の変更
- ロ 建築物の建築
- ハ 工作物の建設

#### 二．地区整備計画の内容に応じて届出が必要な行為

- イ 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。）
- ロ 建築物等の形態又は意匠の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形態又は意匠の変更

注；建築確認申請が必要な行為以外にも届出が必要となる行為がありますのでご注意ください。

（届出をしなかった場合には罰則があります。）

表 地区計画の届出が必要な行為

地区計画の届出が必要な行為		当該地区で届出が必要な行為	建築確認申請	適用除外
土地の区画形質の変更			×	次頁参照
建築物の建築	新 築			
	改 築		1	
	増 築		1	
	移 転		1	
工作物の建設			2	
建築物等の用途の変更			2	
建築物等の形態又は意匠の変更			×	

1：防火、準防火地域以外では10㎡以内は不要

2：種類、規模によっては不要

(2) 届出を要しない行為

次のような行為については届出は必要ありません。

一 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

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。

イ 次に掲げる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

ロ 次に掲げる建築物の建築又は工作物の建設

- 1) イ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
- 4) 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

ハ 建築物等で仮設のものの用途の変更

ニ ロに掲げる建築物等の形態又は意匠の変更

二 開発許可を要する行為

などがあります。

注；上記のような行為については届出が不要とされていますが、これらの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。

罰 則

都市計画法による届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、罰金の適用をうけることになります。

(都市計画法第93条)

(3) 届出に必要な書類

一．届出書

別記様式第十一の二（次ペ - ジ）のものを提出してください。

届出の様式は、習志野市都市部都市計画課に置いてあります。

二．添付書類

行為の種別	図面	縮尺	備考
1) 土地の区画形質の変更	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	区域図	1/1,000以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	構造図及び断面図
2) 建築物の建築又は工作物の建設	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上	二面以上で外壁の色彩を表示
	平面図	1/50以上	建築物にあつては各階
3) 建築物等の用途の変更	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上	二面以上
	平面図	1/50以上	建築物にあつては各階
4) 建築物等の形態又は意匠の変更	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上	二面以上で外壁の色彩を表示

5)

その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

（旧確認書、色彩が判断できる外壁材等）

なお、詳細については別記様式第十一の二注意事項を参照してください。

三．書類の提出部数

正本 1部

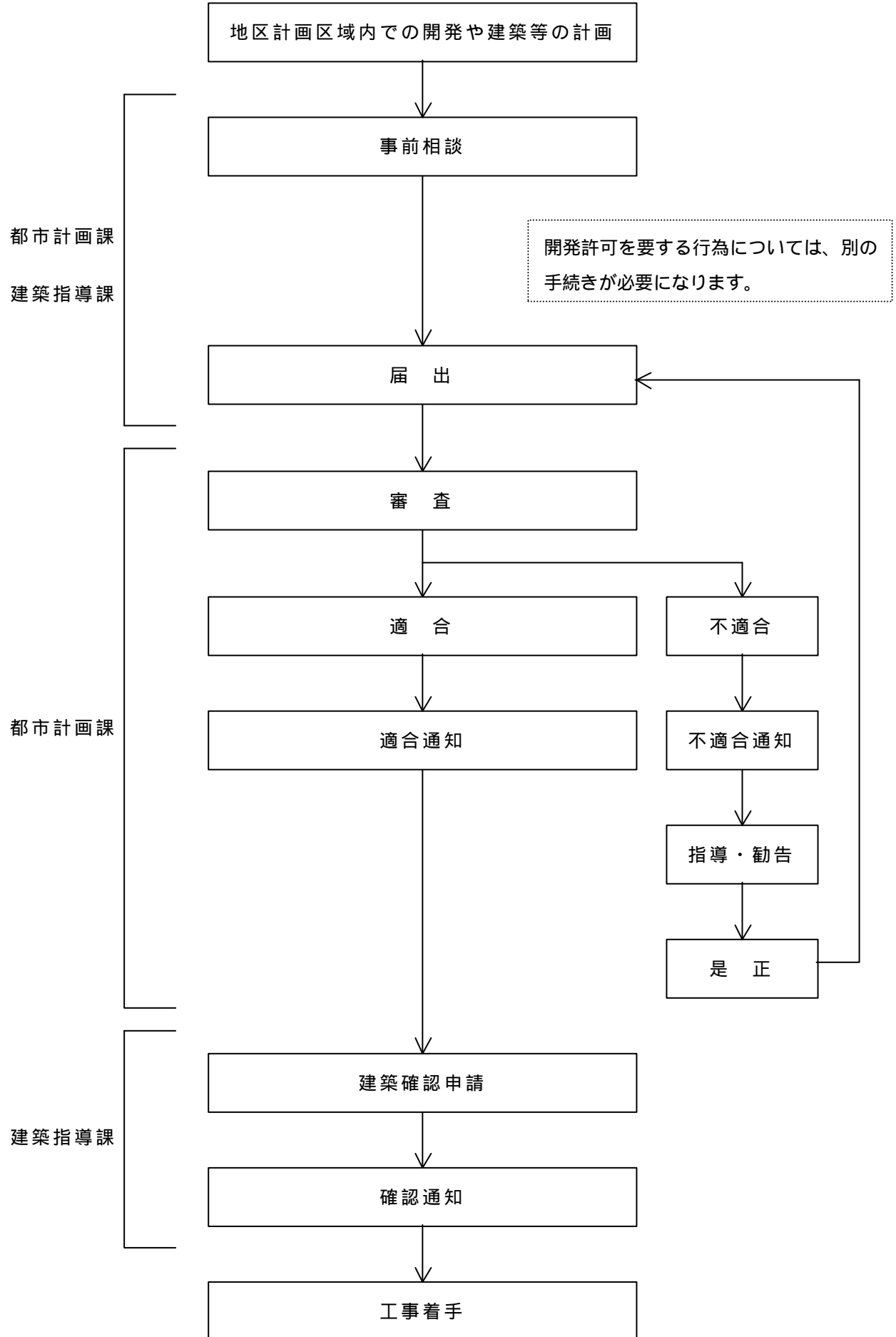
副本 1部（本人通知用）

変更届出

届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。

四．届出フロー



地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

習志野市長 様

届出者 住所 市 丁目 - 氏名 印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

建築主の住所、氏名を記入

について、下記により届け出ます。

該当する行為を囲む

記

地番表示

- 1 行為の場所 習志野市 丁目
- 2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地区画形質の変更		区域の面積		平方メートル	
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別 (建築物の建築) (工作物の建設) (新築) (改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計	
		( ) 敷地面積		平方メートル	
		( ) 建築又は建設面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル
		( ) 延べ面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル
( ) 高さ地盤面から	本地区計画では未記入	( ) 用途 専用住宅	本地区計画ではカッコ内未記入	平方メートル	
( ) かき又はさくの構造	生垣				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
	平方メートル				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容		アイボリー		
(5) 木竹の伐採	伐採面積		平方メートル		

変更でない場合も、ここに記入

本地区計画では未記入

備考

- 1. 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2. 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 3. 地区計画において定められてる内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 4. 都市計画法第12条の5第6項に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
  - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)( )延べ面積の( )の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
  - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)( )敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)( )延べ面積の合計欄(同欄中の( ))は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 5. 同一の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

届け出内容についての連絡先を記入

連絡先 住所： 市 丁目 - 氏名：

TEL ( )

## 注 意 事 項

1. この届出書は、習志野市都市計画課へ正副2部提出してください。
2. この届出書中該当の事項を○で囲み、その他必要な事項を記載してください。
3. 行為の場所は、町名、地番まで明確に記載してください。
4. この届出書には次の図書を必ず添付してください。

行為の種別	図 面	縮 尺	備 考
1) 土地の区画形質の変更	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	区域図	1/1,000以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	構造図及び断面図
2) 建築物の建築又は工作物の建設	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上	二面以上で外壁の色彩を表示
	平面図	1/50以上	建築物にあつては各階
3) 建築物等の用途の変更	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上	二面以上
	平面図	1/50以上	建築物にあつては各階
4) 建築物等の形態又は意匠の変更	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上	二面以上で外壁の色彩を表示
5) 木竹の伐採	位置図	1/2,500都市計画図	行為の場所を表示
	区域図	1/1,000以上	当該行為を行う土地の区域を表示
	施行図	1/100以上	当該行為の施行方法を表示

- 6) その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。  
(旧確認書、色彩が判断できる外壁材等)



別記様式第十一の三（第四十三条の十一関係）

地区計画の区域内における行為の変更届出書

平成 年 月 日

習志野市長 様

建築主の住所、氏名  
を記入

届出者 住所 市 丁目 -  
氏名 印

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 平成 年 月 日  
2 変更の内容

- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 平成 年 月 日  
4 変更部分に係る行為の完了予定日 平成 年 月 日

備考

1. 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
2. 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

届け出内容についての連絡先を記入

連絡先 住所： 市 丁目 -  
氏名： TEL ( )

問合せ先 〒275-0014 千葉県習志野市鷺沼1丁目1番1号

習志野市都市部都市計画課

TEL 047 ( 451 ) 1151