

谷津3丁目地区地区計画  
手 引 き

習志野市

都市計画課

# 目 次

---

はじめに .....	3
地区計画の内容 .....	4
地区計画の運用基準 .....	8
1 建築物等に関する制限について .....	8
(1) 建築物等の用途の制限.....	8
(2) 建築物の容積率の最高限度 .....	10
(3) 建築物の建ぺい率の最高限度 .....	10
(4) 建築物の敷地面積の最低限度 .....	10
(5) 壁面の位置の制限 .....	11
(6) 建築物等の高さの最高限度 .....	12
(7) 建築物等の形態又は意匠の制限.....	13
(8) かき又はさくの構造の制限 .....	16
(9) 建築制限条例.....	16
2 届出の手續について .....	17

はじめに

習 志 野 市

この冊子は、「谷津3丁目地区地区計画」について説明したものです。

谷津3丁目地区は、良好な“質的なまちづくり”に資するように計画されたまちです。つまり、まち並が整い、みどり豊かな住宅地として計画的に整備、保全されるまちです。

新しいまちも放置しておけば、長い年月の中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、谷津3丁目地区では、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、垣又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。

この地区計画をよくご理解の上、豊かな地域社会が末永く築かれるように“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15年10月17日決定 告示第234号

都市計画谷津3丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	谷津3丁目地区地区計画
位 置	習志野市谷津3丁目の一部
面 積	約1.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は京成谷津駅より南南東方約800mに位置し、周囲を小学校、中高層住宅地及び自然生態観察機能を有する谷津干潟公園に接する区域である。</p> <p>また、習志野市都市マスタープランにおいて、自然環境等への配慮のもと、低層低密な住宅系の土地利用を検討する区域とされていることから、不良な街区の形成を防止し、谷津干潟公園の整備充実に寄与すると共に、自然環境等に配慮した緑豊かな戸建て住宅地として良好な居住環境を形成することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>[ 土地利用の方針 ] 一戸建専用住宅を主体とし、地区周辺の自然環境等に配慮した緑豊かな低層低密度の住宅地として良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>[ 地区施設の整備の方針 ] 地区内に区画道路を適切に配置し、谷津干潟公園と連担した公園を地区東側に配置する。</p> <p>[ 建築物の整備の方針 ] 良好な居住環境の悪化防止を図り、将来にわたり住み続けられる低層戸建住宅地を形成するため、建築物等の用途、建築物の容積率、建築物の建ぺい率、建築物の敷地面積、壁面の位置、建築物の高さ、建築物等の形態又は意匠、かき又はさくの構造についての制限を定めるものとする。</p> <p>[ その他の整備の方針 ] 本地区の地盤の保全を図るため、地区東側に護岸を整備する。公共交通機関への利便性に配慮した施設を北側の市道に接して設ける。</p>

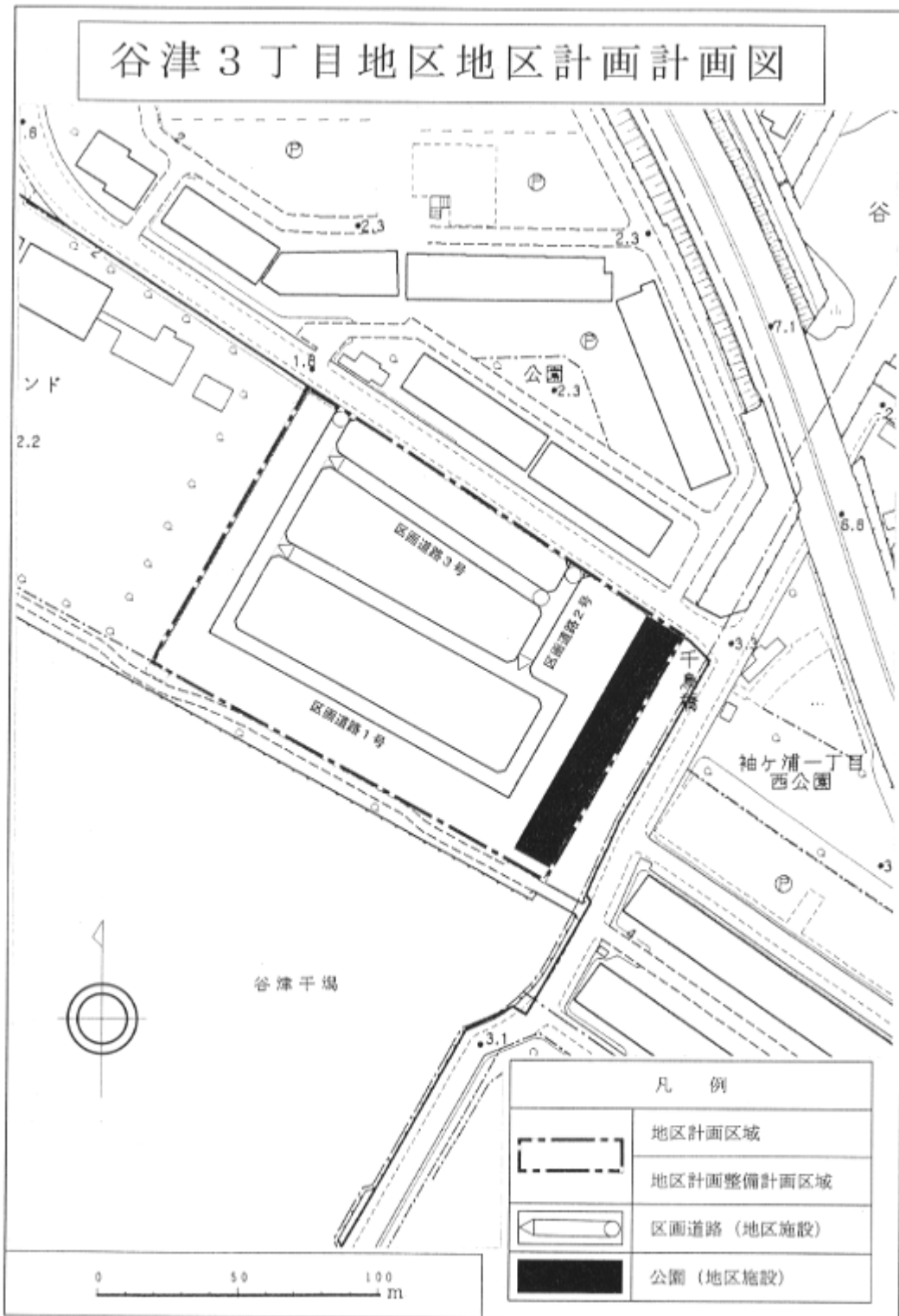
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 1 号 幅員 6 m、延長約 3 6 0 m 区画道路 2 号 幅員 6 m、延長約 4 0 m 区画道路 3 号 幅員 6 m、延長約 9 0 m 公園 1 号 面積約 1,400 m <sup>2</sup>
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。          ただし、公共の利便の増進上やむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 1 戸建ての住宅、2 の住戸又は住室を有する長屋</li> <li>2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの</li> <li>3) 2 の住戸又は住室を有する共同住宅</li> <li>4) 集会場(当該地区の住民が利用するものをいう。)</li> <li>5) 診療所</li> <li>6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物</li> <li>7) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。)</li> </ol>
	建築物の容積率の最高限度	1 0 分の 1 0
	建築物の建ぺい率の最高限度	1 0 分の 5
	建築物の敷地面積の最低限度	1 5 0 m <sup>2</sup> ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 . 0 m 以上とする。          ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 . 0 m 以下であるもの</li> <li>2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2 . 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの</li> </ol>	

		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さ 10 m かつ 2 階以下 (地階を除く。)</p> <p>軒の高さ 7 m</p> <p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たもの以下とする。</p> <p>また、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25 を乗じて得たものに 5 m を加えたもの以下とする。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1) 建築物の屋根は、勾配屋根とする。</p> <p>2) 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>3) 屋外広告物は、自己の用に供するものとし、表示又は設置については、周辺環境に配慮したものとする。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくは、生垣又は高さが 1.2 m 以下の金網、鉄柵等で透視可能なものとする。</p> <p>ただし、地盤面からの高さが 0.4 m 以下の部分又は幅員が 2 m 以下の門柱、門袖についてはこの限りではない。</p>

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由 隣接する谷津干潟の自然環境との調和に配慮した良好な居住環境の形成を図るため、地区計画を決定する。

計画図添付



## 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

建築物の用途が、あらかじめ将来想定用途地域の第一種低層住居専用地域の内容に整合するとともに、低層戸建専用の住宅地としての土地利用を図るために地区計画で制限を定めます。

また、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、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以外の建築物は建築してはならない。

ただし、公共の利便の増進上やむを得ないと認められたものについてはこの限りではない。

- 1) 戸建ての住宅、2の住戸又は住室を有する長屋
- 2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの
- 3) 2の住戸又は住室を有する共同住宅
- 4) 集会場(当該地区の住民が利用するものをいう。)
- 5) 診療所
- 6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- 7) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)

**1戸建ての住宅**とは、1の住戸を有する建築物をいいます。

**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が、本地区においては2の住戸又は住室に限られます。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のいいます。

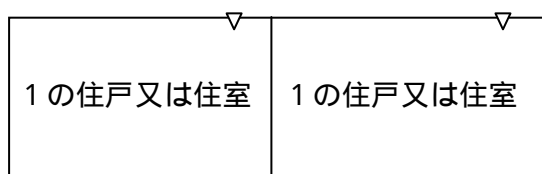
また、**住室**とは、住戸の要件のうち、台所又は便所を有しないものをいいます。

**建築基準法施行令第130条の3に該当するもの**とは、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。

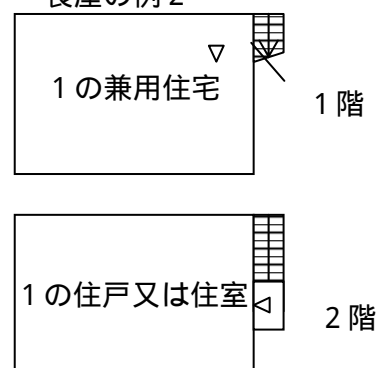
- 1 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋、その他これらに類するサ・ビス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサ・ビス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
- 5 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、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



長屋の例 1



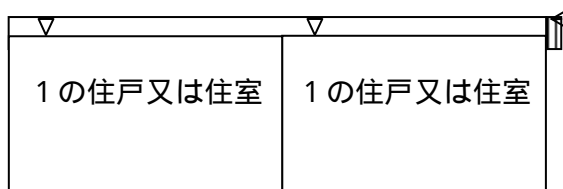
長屋の例 2



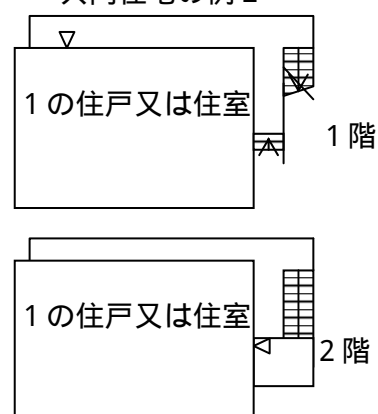
**2の住戸又は住室を有する共同住宅**は、建築することができます。  
共同建の2世帯住宅等がこれに含まれます。

**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、本地区においては2の住戸又は住室に限られます。

共同住宅の例 1



共同住宅の例 2



**集会場**とは、町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するために設けるものをいいます。

**診療所**とは、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または患者19人以下の収容施設を有するものをいいます。

**建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物**とは、次に掲げるものをいいます。

- 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
  - 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

- へ 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

**建築基準法施行令第130条の5で定めるもの**とは、次に掲げるものをいいます。

- 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口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 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**

建築物の容積率が、あらかじめ将来想定用途地域の第一種低層住居専用地域の内容に整合するよう、地区計画で制限を定めます。

また、良好な街区景観の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度を定めます。

10分の10

**(3) 建築物の建ぺい率の最高限度**

建築物の建ぺい率が、あらかじめ将来想定用途地域の第一種低層住居専用地域の内容に整合するよう、地区計画で制限を定めます。

また、敷地内空地を確保し、良好な街区景観の形成を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度を定めます。

10分の5

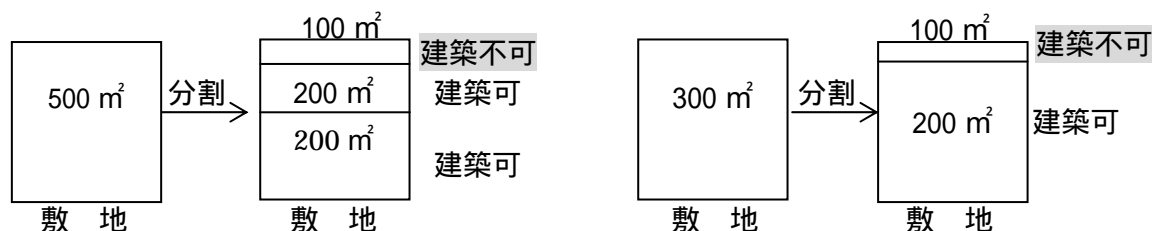
**(4) 建築物の敷地面積の最低限度**

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

150㎡

ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。

敷地を分割した場合、150㎡未満となった敷地での建築はできません。



(5) 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、採光等に考慮した良好な街区景観の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線に面する部分までの距離は、1.0m以上とする。

ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

- 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの
- 2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの

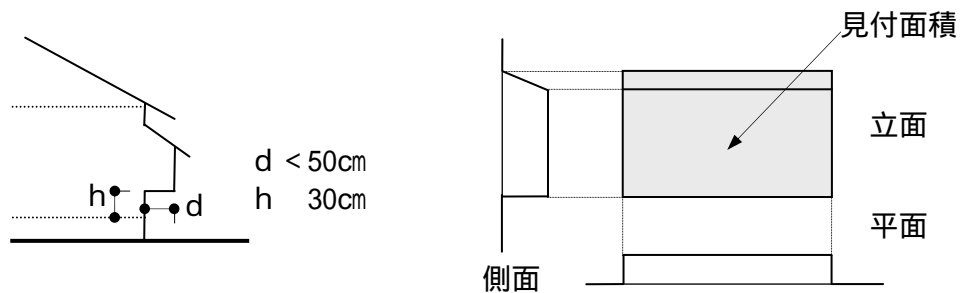
**敷地境界線**とは、隣地境界線、道路境界線をいいます。

**その他これに類する用途**とは、自動車車庫、自転車置場等をいいます。

出窓は、壁面の制限の対象となりません。

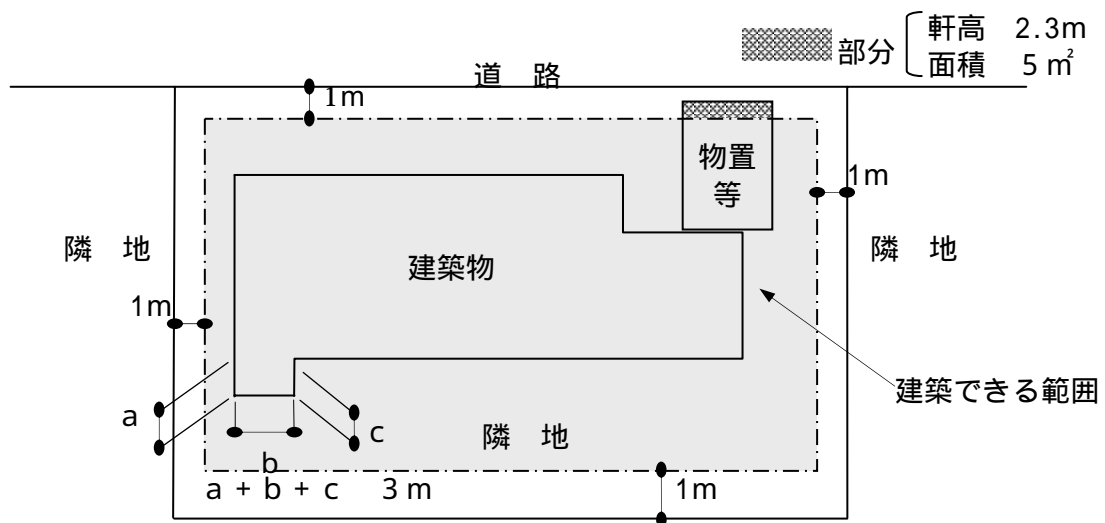
出窓とは、形状が通常の出窓であるもので、次の各号に全て該当するものをいいます。

- 1 下端の床面からの高さが30cm以上であること
- 2 周囲の外壁からの水平距離が50cm以上突出していないこと
- 3 室内側からの見付面積の1/2以上が窓であること



次の各号の一に該当するものは、通常の出窓とはなりませんので壁面の制限の対象となります。

- 1 当該部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
- 2 当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
- 3 相当部分が店等の物品の保管格納の用途のもの
- 4 当該部分の下に地袋を有しているもの
- 5 その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの



## (6) 建築物等の高さの最高限度

建築物の高さが、あらかじめ将来想定用途地域の第一種低層住居専用地域の内容に整合するよう、地区計画で制限を定めます。

ただし、建築基準法第56条第2項並びに同法施行令第130条の12及び第131条から第135条の4における緩和規定は、設けない。(絶対高、壁面線が定められているため、又、道路幅6mが確保されているため効果が低い。)

また、日照、通風、採光等を考慮したゆとりある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。

建築物の高さ 10mかつ2階以下 (地階を除く。)

軒の高さ 7m

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの以下とする。

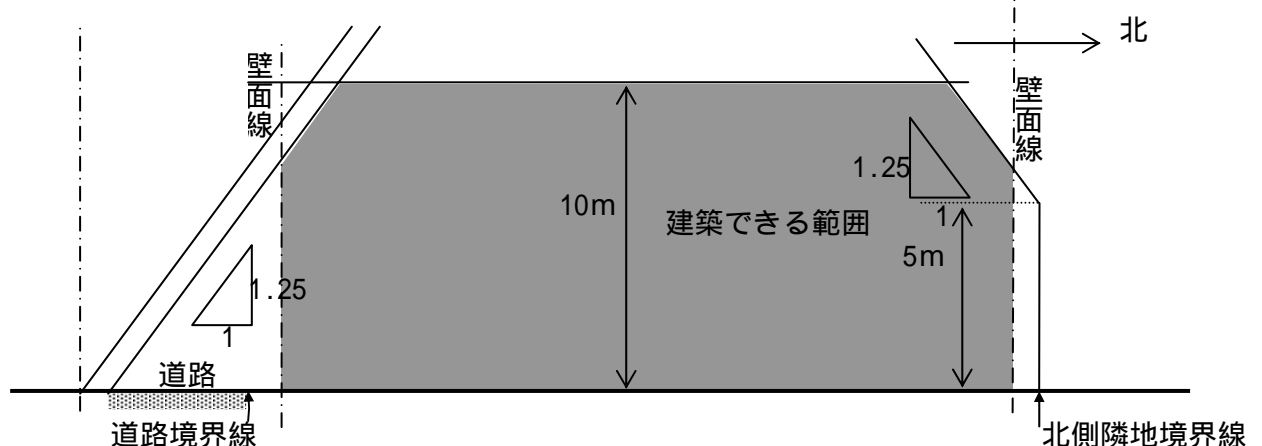
また、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25倍を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。

**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。ただし、「建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。」については、前面道路の中心からの高さとしします。

地盤面とは、建築物が周囲の地表と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高さが3mをこえる場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。

階数は、昇降機等、装飾等、物見等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、これらの階数のうち最大なものによります。

**軒の高さ**とは、建築基準法施行令第2条第7号に定める地盤面から建築物の小屋組み又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷けた又は柱の上端までの高さをいいます。



(7) 建築物等の形態又は意匠の制限

区域内は、一戸建て専用住宅を主体とした土地利用が図られることから屋外広告物が設置される可能性は低いと考えられるが、谷津干潟が隣接することから、周辺環境への配慮と住宅街としてのまち並み景観の保全を図るため、屋外広告物、建築物の色彩に関する制限を定めます。

- 1) 建築物の屋根は、勾配屋根とする。
- 2) 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着きのある色調とする。
- 3) 屋外広告物は、自己の用に供するものとし、表示又は設置については、周辺環境に配慮したものとする。

屋根は、切り妻、寄せ棟等の勾配屋根とします。

自動車車庫、物置等の建築物に附属するものは、制限の対象となりません。

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

本地区計画で制限している**屋外広告物**とは、屋外広告物法第2条第1項に定める常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもので、千葉県屋外広告物条例(昭和44年千葉県条例第5号)第2条に定める広告物又は広告物を掲出する物件(以下「広告物等」という。)をいいます。

本地区計画で表示又は設置することができる広告物等は、**自己の用に供するもの**に限ります。

ただし、千葉県屋外広告物条例第8条第6項に該当する広告物等は、制限の対象とはなりません。

**自己の用に供するもの**とは、千葉県屋外広告物条例第8条第1項8号八の自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するため自己の住居、事業所又は作業場に表示し、又は設置する広告物等をいいます。

千葉県屋外広告物条例第8条第6項に該当する広告物等は、次に掲げるものをいいます。

- 1 法令に基づき表示し、又は設置する広告物等
- 2 国又は地方公共団体が公共的目的をもって表示し、又は設置する広告物等
- 3 公職選挙法(昭和25年法律第100号)に基づく選挙運動のため表示し、又は設置する広告物等
- 4 冠婚葬祭、祭礼等のため一時的に表示し、又は設置する広告物等
- 5 講演会、展覧会、音楽会等のためその会場の敷地内に表示し、又は設置する広告物等
- 6 政治、労働、宗教、報道その他の営利を目的としない活動又は行事のため一時的に表示し、又は設置する広告物等
- 7 地方公共団体が住民の利用に供するために設置する掲示板に表示する広告物
- 8 次に掲げる広告物等で規制で定める基準に適合するもの

各広告物に共通する基準
地色に黒色又は原色(赤、青及び黄の色をいう。以下同じ。)を使用したことにより、美観風致を害し、又は交通の安全を妨げるものでないこと。ただし、登録商標については、この限りではない。
蛍光塗料、発行塗料又は反射の著しい材料等を使用したこと等により、美観風致を害し、又は交通の安全を妨げるものでないこと。
信号機若しくは道路標識に類似し、又はこれらの効用を妨げる等道路交通の安全の確保に支障のあるものでないこと。

イ 自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示し、又は設置する広告物等

	数	表示面積(1個当り)
土地を管理するためのもの	3,000 m <sup>2</sup> につき一個	3 m <sup>2</sup> 以内
物件を管理するためのもの	通常必要とする最小限の数	1 m <sup>2</sup> 以内

ロ 公益上必要な施設又は物件に寄贈者名等を表示する広告物

	表示できる面数	一表示面積	総表示面積
表示面の投影面積が2 m <sup>2</sup> 以下の場合	2面以内	表示面の投影面積の1/4以下	0.1 m <sup>2</sup> 以下
表示面の投影面積の2 m <sup>2</sup> 超の場合	2面以内	表示面の投影面積の1/20以下	0.5 m <sup>2</sup> 以下

ハ 自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するため自己の住居、事業所又は作業場に表示し、又は設置する広告物等

一の事業所又は作業場当りの広告物等の総表示面積は、20 m <sup>2</sup> 以下であること。						
種類	区分	一表示面積	総表示面積	上端の高さ	突出幅	表示できる個数
建築物等に表示し、又は設置する広告物等	壁面に表示し、又は設置するもの		1壁面につきその壁面面積の1/5以下		壁面の端から突出してはならない。	
	壁面から突き出すもの			軒高以下	壁面から1 m以下	
	屋上に表示し、又は設置するもの	広告物等の向いている方向から壁面の最大投影面積の1/5以下		軒高の5/3以下(軒の高さの5/3の高さが地上から10mに満たない場合にあっては、地上から10m)以下	壁面の端から突出してはならない。	
建築物等から独立した広告物等		10 m <sup>2</sup> 以下		15m以下		

備考

- 1 塀等に表示し、又は設置するものは、壁面に表示し、又は設置するものとみなす。
- 2 壁面面積には、開口部を含むものとする。
- 3 「突出幅」とは、壁面から広告物等の端までの距離をいう。
- 4 屋根等に表示し又は設置するものは、屋上に表示し又は設置するものとみなす。
- 5 広告物等が、円筒形、球形又はその表示面の数が5以上の場合並びに広告物等が回転する場合は、その最大投影面積を一表示面積とみなす。

二 工事現場の板塀その他これに類する仮囲いに表示する広告物

美観風致の向上に資するため周囲の景観に調和したものを描写した絵画その他の具象的な図柄であり、かつ、営利を目的としないものであること。

ホ 町内会、自治会その他の町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に有する者の地縁に基づいて形成された団体が表示し、又は設置する掲示板、案内図板その他これらに類する規則で定める広告物等

表示面積	上端の高さ
1面につき3㎡以下	4m以下

9 人、動物、車両(鉄道車両又は自動車を除く。)、船舶等に表示し、又は設置する広告物等

10 鉄道車両又は自動車に表示し、又は設置する広告物等(次号に掲げる広告物等を除く。)で、次に掲げるもの

イ 政治、労働、宗教、報道その他の営利を目的としない活動又は行事のため一時的に表示し、又は設置する広告物等

ロ 自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するため表示し、又は設置する広告物等で、規則で定める基準に適合するもの

1車両の1面の表示面積	1車両当りの総表示面積
10㎡以下	15㎡以下

ハ イ及びロに掲げるもののほか、規則で定める広告物等

専ら貨物の輸送の用に供する鉄道車両及び貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第1項に規定する貨物自動車運送事業の用に供する自動車に、運送の需要者の氏名、名称若しくは商標又は運送に係る商品の名称を表示する広告物等で、次に定める基準に適合するもの

1車両の1面の表示面積	1車両当りの総表示面積
10㎡以下	15㎡以下

絵画その他の具象的な図柄を表示する広告物で、営利を目的としないもの

11 自動車で使用の本拠の位置(道路運送車両法(昭和26年法律第185号)に基づく登録に係るものをいう。)が他の都道府県の区域(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市(以下「指定都市」という。))及び同法第252条の22第1項の中核市(以下「中核市」という。)の区域を除く。)、指定都市の区域又は中核市の区域に存するものに、当該他の都道府県、指定都市又は中核市の法に基づく条例の規定に従って表示し、又は設置する広告物等

12 前各号に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして規則で定める広告物等

政治、労働、宗教、報道その他の営利を目的としない活動又は行事のために慣例上表示し、又は設置する広告物等

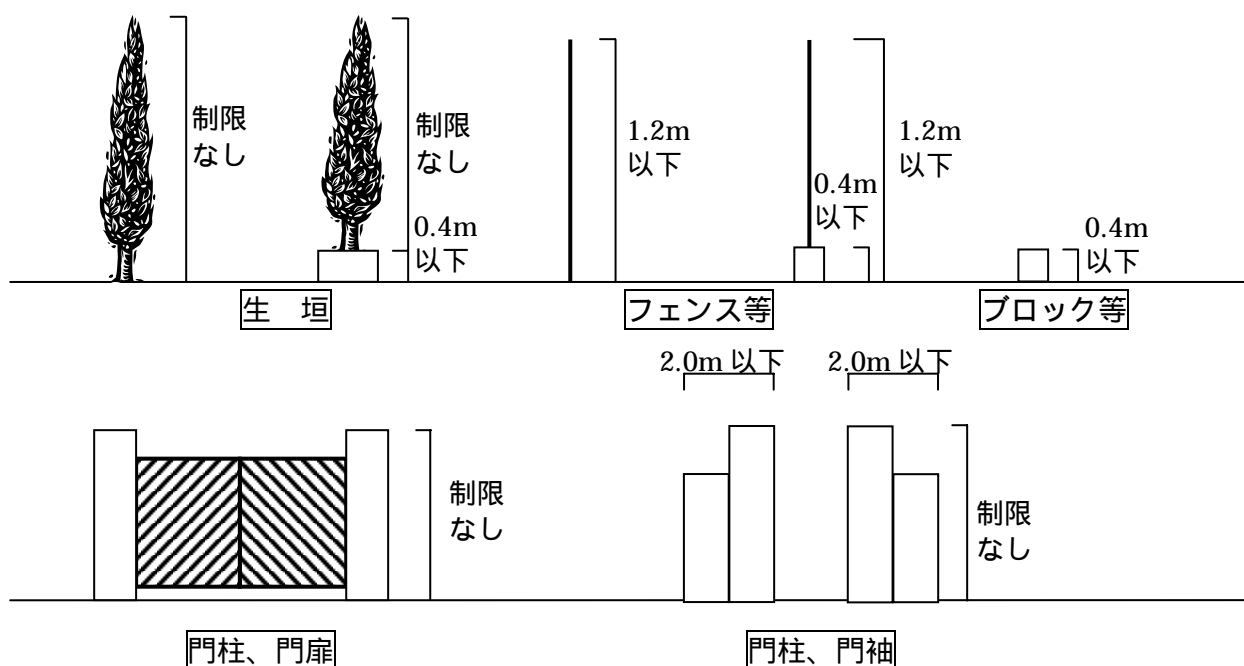
四角で囲まれた各部分は、千葉県屋外広告物条例施行規則によるものです。

### ( 8 ) 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。

### ( 9 ) 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。

本地区区計画については、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」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15年12月25日条例第21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、習志野市役所都市整備部建築指導課へ問合せ下さい。)



## 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、罰金の適用を受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	建築物にあっては各階
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	建築物にあっては各階
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

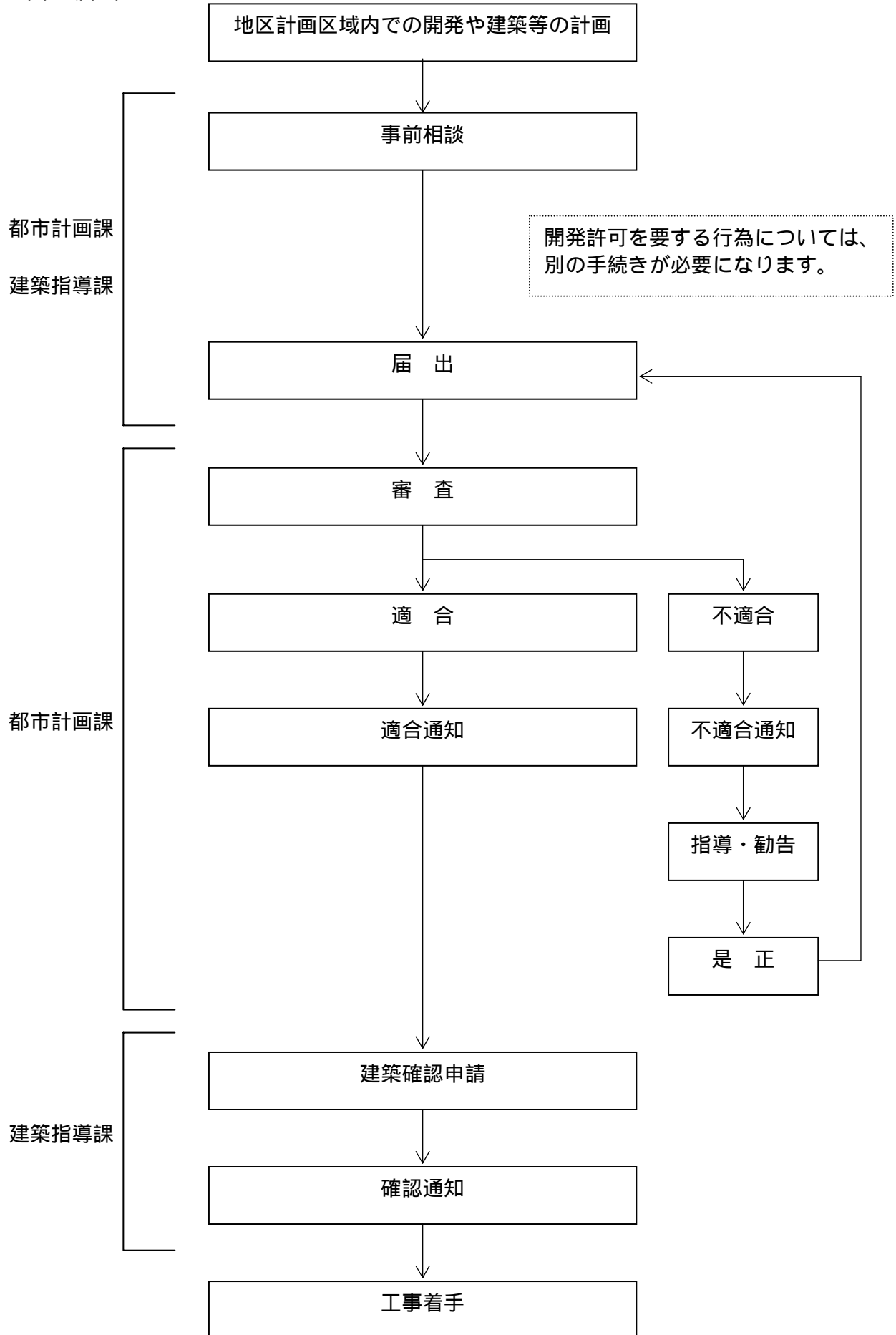
副本 1部(本人通知用)

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



**記入例**

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 番号  
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

該当する行為を囲む

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。

地番表示

- 1 行為の場所 習志野市 丁目 番
- 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設計の概要	(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	( )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	
(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	

備考

- 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。
- 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。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 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。
- 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。

連絡先 住所： 市 丁目 番号  
氏名： TEL ( )

届け出内容についての連絡先を

## 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	建築物にあっては各階
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	建築物にあっては各階
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)			

**記入例**

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 番 号  
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

連絡先 住所： 市 丁目 番 号  
氏名： TEL ( )

## 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 5年 9月27日 条例第22号  
改正 平成 8年12月25日 条例第21号  
平成11年 9月28日 条例第24号  
平成12年 3月31日 条例第17号

### (目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された地区計画及び再開発地区計画(以下「地区計画等」という。)の区域のうち地区整備計画及び再開発地区整備計画(以下「地区整備計画等」という。)が定められている区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)の例による。

### (適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画等の区域内の建築物又はその敷地に適用する。

### (地区の区分及び名称)

第4条 この条例における地区整備計画等の区域内の地区の区分及び名称は、各地区整備計画等に定めるところによる。

### (建築物の用途の制限)

第5条 別表第2(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画等において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区)内においては、それぞれ同表(う)欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、同表(い)欄に掲げる地区(スポーツ交流街区地区を除く。)内において、市長が地区の環境を害するおそれがないと認め、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、習志野市地区計画建築審議会の意見を聞かなければならない。

### (建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 別表第3(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画等において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区)内の建築物の敷地面積は、それぞれ同表(う)欄に掲げる数値以上でなければならない。

### (壁面の位置の制限)

第7条 別表第4(あ)欄に掲げる区域(当該区域に係る地区整備計画等において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表(い)欄に掲げる地区)内の建築物の壁又はこれに代わる柱は、それぞれ同表(う)欄に掲げる壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、スカイウェイ(高架の公共用歩廊をいう。)地盤面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。

### (建築物の敷地が地区計画等の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が第3条に規定する区域又は第4条に規定する地区(以下「区域又は地区」という。)の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する区域又は地区に係る第5条の規定を適用する。

### (既存建築物に対する緩和)

第9条 法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条第1項の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築



物について、法第3条第2項の規定により引き続き第5条第1項の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第3項まで、法第53条及び第5条の規定に適合すること。

- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第5条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 第5条第1項の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後それらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるこれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

（公益上必要な建築物の特例）

第10条 市長がこの条例の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したのものについては、その許可の範囲内において、当該規定は、適用しない。

2 第5条第2項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

（審議会の設置）

第11条 第5条第2項に規定する市長の諮問に応じて調査審議するため、習志野市地区計画建築審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員7人以内で組織し、次の各号に掲げる者の内から、市長が委嘱する。

(1) 学識経験者

(2) 市議会議員

3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

4 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（委任）

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（罰則）

第13条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第5条第1項又は第6条の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
  - (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第6条の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
  - (3) 第7条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
  - (4) 法第87条第2項において準用するこの条例の第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対しても同項の罰金刑を科する。
  - 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

附 則（抜粋）

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

# 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

平成 4年9月25日 規則第28号

改正 平成 5年9月27日 規則第43号

平成11年9月28日 規則第30号

平成12年3月31日 規則第28号

## (趣旨)

第1条 この規則は、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5年習志野市条例第22号。以下「条例」という。)第12条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

## (許可の申請等)

第2条 条例第5条第1項又は第10条第1項の規定による許可(以下「建築許可」という。)を受けようとする者は、許可申請書(別記第1号様式)に建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第1条に規定する付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図並びに申請理由書その他市長が必要と認める書類を添付して、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の申請に基づき建築許可をしたときは、許可通知書(別記第2号様式)により当該申請者に通知するものとする。

## (許可内容の変更)

第3条 建築許可を受けた者は、その許可を受けた内容を変更しようとするときは、許可通知書を添付して、その変更について、前条第1項の規定に準じて市長の許可を受けなければならない。ただし、その変更が既に許可を受けた事項の範囲内であるときは、設計変更承認申請書(別記第3号様式)に許可通知書及び変更図書を添付して、市長の承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請を許可又は承認したときは、許可通知書(別記第2号様式)又は設計変更承認通知書(別記第4号様式)により当該申請者に通知するものとする。

## (名義変更届)

第4条 建築許可を受けた後、当該許可に係る建築物の建築主又は建築主の住所に変更があったときは、名義変更届(別記第5号様式)に許可通知書を添付して市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受理したときは、名義変更受理通知書(別記第6号様式)により当該届出者に通知するものとする。

## (申請の取下げ届)

第5条 第2条の規定により許可申請書を提出した者が、市長が許可等の処分をする前に申請を取り下げようとするときは、許可申請取下げ届(別記第7号様式)により市長に届け出なければならない。

## (工事の取りやめ届)

第6条 建築許可を受けた建築物の建築主は、当該建築物の工事を取りやめたときは、工事取りやめ届(別記第8号様式)に許可通知書を添付して、市長に届け出なければならない。

## (許可の取消)

第7条 市長は、建築許可が虚偽の申請その他不正の行為によるものであることが判明したときは、当該許可を取り消すことができる。

## (建築審議会の委員)

第8条 習志野市地区計画建築審議会(以下「審議会」という。)の委員の数は、次の各号に定

めるとおりとする。

(1) 学識経験者 5人以内

(2) 市議会議員 2人以内

(会長及び副会長)

第9条 審議会に会長及び副会長各1人を置き委員の互選により定める。

2 会長は会務を総理し、審議会を代表する。

3 副会長は会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときはその職務を代理する。

(会議)

第10条 審議会の会議は、会長が招集し議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(審議会の庶務)

第11条 審議会の庶務は、建築主管課において処理する。

(委任)

第12条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則(抜粋)

(施行期日)

1 この規則は、平成12年4月1日から施行する。

問い合わせ先 〒275 - 0014 千葉県習志野市鷺沼 1 丁目 1 番 1 号  
習志野市都市整備部都市計画課  
電話 047(451)1151