

谷津5丁目地区地区計画 手引き

目次

《地区計画の内容》	1
《地区計画の運用基準》	4
《資料》	8

《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27年8月21日決定 習志野市告示第238号

都市計画谷津5丁目地区地区計画を次のように決定する。

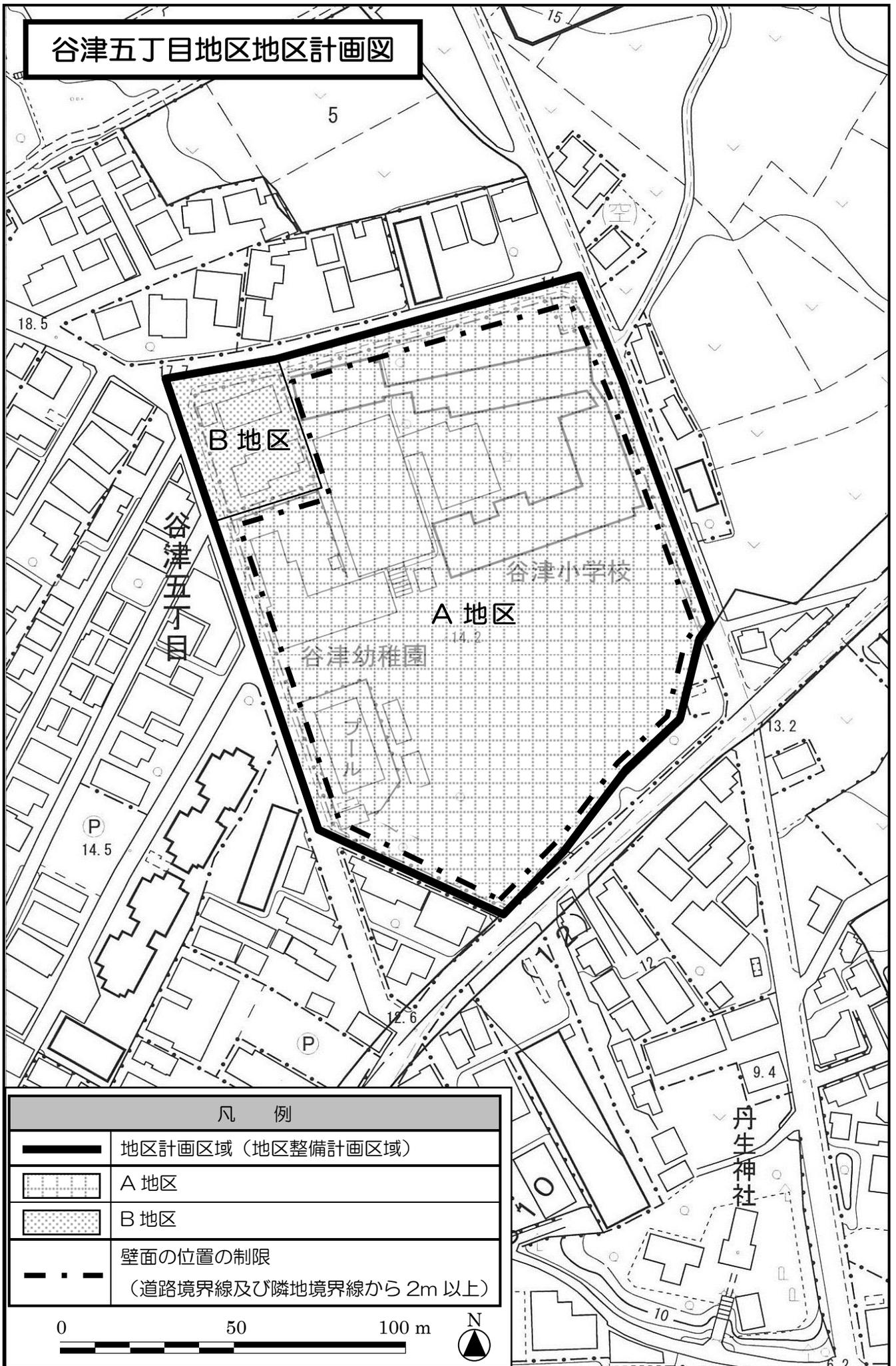
名 称	谷津5丁目地区地区計画
位 置	習志野市谷津5丁目の一部
面 積	約 1.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、京成本線谷津駅から北東約400mに位置し、幼稚園、小学校の教育施設及び一部低層住宅等が立地している。周辺は良好な低層住宅地に隣接し、東側では土地区画整理事業による計画的な市街地の形成が進められており、南側に面した都市計画道路が併せて整備されている。</p> <p>小学校は、建物の老朽化及び児童数の増加に伴い建替えによる施設整備が計画されている。また、学校施設は、新たにスタートした長期計画の重点プロジェクトである公共施設再生において、複合化を踏まえた地域の拠点施設として位置づけされている。</p> <p>このため、周辺環境に調和した公共施設の適切な土地利用の形成を図るとともに、低層住宅地等の良好な住環境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>周辺の良好な低層住宅地の住環境に配慮し、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) A地区は、地域拠点にふさわしい教育施設を中心とした公共施設として適切な土地利用を図る。 2) B地区は、良好な低層住宅地として住環境の保全を図る。 <p>[建築物等の整備の方針]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) A地区は、周辺環境に配慮した公共施設の施設整備を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、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を定める。 2) B地区は、低層住宅地等としての保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。

地区の区分	名称	A地区	B地区
	面積	約 1.8 ha	約 0.1 ha
地区整備計画 建築物等に 関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げるもの（以下「兼用住宅」という。）を除く。</p> <p>2) 事務所（兼用住宅を除く。）</p> <p>3) ホテル、旅館</p> <p>4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>5) 病院</p> <p>6) 自動車教習所</p> <p>7) 単独車庫</p> <p>8) 畜舎</p> <p>9) 工場</p> <p>10) 自動車修理工場</p> <p>11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>12) 葬儀業の用に供するもの</p>	
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の10
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	10分の5
	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	
	建築物等の高さの最高限度	20m	10m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、落ち着いたものとする。	

「区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由：周辺環境に調和した公共施設の適切な土地利用の形成と良好な住環境の保全を図るため、地区計画を決定する。

谷津五丁目地区地区計画図



《地区計画の運用基準》

【A 地区】

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、周辺環境に配慮しつつ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。

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げるものを除く。以下「兼用住宅」という。）
- 2) 事務所（兼用住宅を除く。）
- 3) ホテル、旅館
- 4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
- 5) 病院
- 6) 自動車教習所
- 7) 単独車庫
- 8) 畜舎
- 9) 工場
- 10) 自動車修理工場
- 11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- 12) 葬儀業の用に供するもの

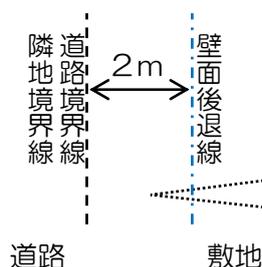
2. 壁面の位置の制限

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。

計画図に示す壁面線の道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、2m以上とする

【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 2m 以上の距離を道路境界線及び隣地境界線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道路境界線及び隣地境界線までの距離は、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。



この範囲に

- 建築物の外壁
- 建築物の外壁に代わる柱
- 高さ2mを越える門又はへいは、建てる事が出来ません。

3. 建築物等の高さの最高限度

日照、通風、採光等を考慮した周辺の良い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。

20m

【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、当該建築物の高さに算入されません。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。

4. 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。

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、落ち着いたものとする。

【解 説】

- 良好な街並み景観にふさわしい明るく落ち着いたもの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。

【B地区】

1. 建築物等に関する制限について

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、低層住宅地等としての住宅環境を保全するため、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。

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げるものを除く。以下「兼用住宅」という。）
- 2) 事務所（兼用住宅を除く。）
- 3) ホテル、旅館
- 4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
- 5) 病院
- 6) 自動車教習所
- 7) 単独車庫
- 8) 畜舎
- 9) 工場
- 10) 自動車修理工場
- 11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- 12) 葬儀業の用に供するもの

2. 建築物の容積率の最高限度

建築物の容積率は、従来の用途地域である第一種低層住居専用地域の住環境を維持するため地区計画で制限を定めます。

10分の10

3. 建築物の建ぺい率の最高限度

建築物の建ぺい率は、従来の用途地域である第一種低層住居専用地域の住環境を維持するため地区計画で制限を定めます。

10分の5

4. 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。

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、当該建築物の高さに算入されません。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。

《資料》

兼用住宅	<p>建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げるもので、建築基準法施行令第130条の3に定められてい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 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。）
ホテル、旅館	<p>旅館業法第2条に定められている以下のようなホテル営業、旅館営業及び簡易宿所営業の用に供するものをいいます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ホテル営業：洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、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。 2 旅館営業：和式の構造及び設備を主とする施設を設け、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。 3 簡易宿所営業：宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの。
病院	<p>医療法第1条の5に定められている、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。</p>
自動車教習所	<p>道路交通法第98条に定められている免許を受けようとする者に対し、自動車の運転に関する技能及び知識について教習を行う施設をいいます。</p>
単独車庫	<p>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。</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>以下のいずれかに該当する建築物等をいいます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第2（に）項第2号にさだめられているもので、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。 2 建築基準法施行令第130条の6に定められている、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。 3 建築基準法施行令第130条の6に定められている、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。
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）
葬儀業の用に供するもの	<p>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。</p>

用途地域内の建築物の用途制限		(参考)	当該地区	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途		専用地域	第一種低層住居	備考
①、②、③、④、▲ 面積、階数などの制限あり				
(※本表は他法令等の全ての制限について掲載したものではありません。)				
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの		○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	○	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	
ホテル、旅館		×	▲	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	▲	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	
	図書館等	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	
	病院	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	▲	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	▲	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫（①②については、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下かつ備考欄に記載の制限）	①	②	① 600㎡以下 1階以下 ② 2階以下 ※ 一団の敷地内について別に制限あり
	倉庫業倉庫	×	×	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	▲	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	①	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	① 50㎡以下
	危険性が大きいか、又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	
	自動車修理工場	×	①	作業場の床面積 ① 50㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	①	① 3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	
	量がやや多い施設	×	×	
	量が多い施設	×	×	
その他 葬儀業の用に供するもの	×	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要		