

谷津駅南口地区地区計画の 手引き

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	3
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	5
(3) 壁面の位置の制限	6
(4) 建築物等の形態又は意匠の制限	7
(5) かき又はさくの構造の制限	8
2 届出の手続について	
(1) 既存不適合建築物	9
(2) 届出を要する行為	10
(3) 届出を要しない行為	11
(4) 届出に必要な書類	12

《はじめに》

地区計画制度は、地区レベルの「質的な向上を図るまちづくり」の担保手法として昭和55年に制度化され、本市においても昭和62年8月に谷津駅南口地区地区計画が個性豊かで魅力ある商業業務地区の形成をめざして、都市計画決定されました。

地区計画制度は、住民参加のまちづくりとして、住民の理解と協力により計画を実現していくという観点から、その実現手法として、届出・勧告制といった柔軟な方法を採用できるとされています。

本地区では、届出・勧告制を採用しソフトな規制を行っていくわけです。

なお、この地区計画は、地元の地区計画素案をもとに、検討されたものであり、地元のまちづくりの指針となるべきものです。

したがって、このような観点から、地区の皆さんの協力を得てこの地区計画の事項が達成されるものです。皆さんの自主的なまちづくりのなかから提案された事項ですので、地区の皆さんで、積極的にこの地区計画の活用を図っていくべきものと考えます。

《 地区計画の内容 》

昭和62年8月21日決定 習志野市告示第137号
平成11年8月20日変更 習志野市告示第166号

習志野都市計画地区計画の変更（習志野市決定）

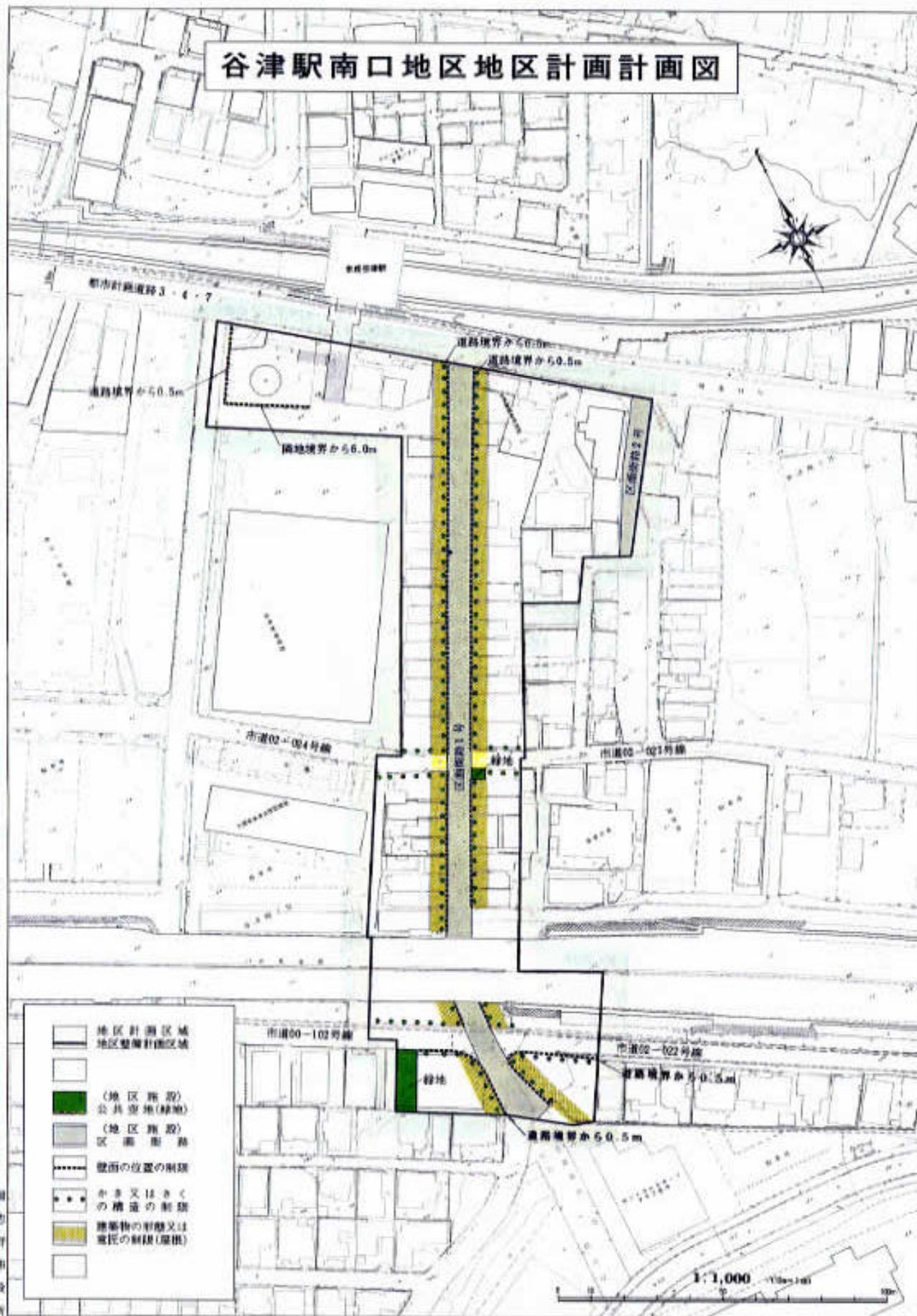
都市計画谷津駅南口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	谷津駅南口地区地区計画
位 置	習志野市谷津3丁目及び4丁目の各一部
面 積	約1.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 本地域は、京成電鉄谷津駅南口より、南に細長く位置した近隣型の商業・業務地であり、この地域に隣接する旧谷津遊園跡地開発による住宅団地や既存住宅地等の購買施設として土地の高度利用や商業の近代化・活性化が見込まれる地域である。このため、商業・業務地として適正な誘導と利便性の向上を図る上で必要な事項を地区計画の策定により定め、良好な市街地環境を形成し、保持することを目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針 [土地利用の方針] 魅力ある商店街を形成するため、商業・業務地にふさわしい土地利用を図るとともに、共同化等により土地の有効利用及び高度利用を推進するものとする。 [地区施設の整備の方針] 地域内のショッピングモ-ルについては、この機能を損なわないよう維持・保全を図るとともに、区画街路及び公共空地を設け環境の充実を図る。 [建築物等の整備の方針] 建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定め、良好な商業・業務地としての市街地形成を図る。 建築物の形態又は意匠について調和を図るよう努め、魅力的な商店街の形成を促進する。 かき又はさくの構造の制限を定め、街並みの美観及び防災性の向上を図る。
地区施設の配置及び規模	区画街路1号 幅員7m、延長205m 区画街路2号 幅員6m、延長39m 緑地 2ヶ所 16㎡、110㎡
建築物等に関する事項	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) 1階部分を住宅の用に供するもの ただし、上階の住宅への出入口、階段に供する部分を除く。 (2) 1階部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの ただし、上階の共同住宅、寄宿舎又は下宿への出入口、階段に供する部分を除く。 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。 (5) 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号又は第4号から第6号に規定する営業を営む施設
	建築物の敷地面積の最低限度 70㎡ 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。
	壁面の位置の制限 建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限 色彩・・・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とする。 屋根・・・建築物の区画街路1号に面する部分の屋根の形態は、勾配屋根を基調とする。
	かき又はさくの構造の制限 区画街路1号、並びに計画図に示す市道00-102号線、市道02-022号線、市道02-024号線及び市道02-027号線に面するかき又はさくの構造は、生垣とする。

「区域、地区施設の配置、壁面の位置、建築物の形態又は意匠の制限 及び かき又はさくの構造の制限は計画図表示のとおり」

理由 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

谷津駅南口地区地区計画計画図



- 地区計画区域
地区整備計画区域
- (地区計画)
公共空地(緑地)
- (地区計画)
区画形跡
- 壁面の位置の制限
- かま又はきくの
構造の制限
- 建築物の形態又は
高さの制限(屋根)
-

新市計画

1:1,000 (10m=1cm)

《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、地域住民の日常購買需要を満たす、地区中心型商業地として、土地の高度利用による商業・業務地の集積を図り、将来の商業・業務需要に応える商業地の再整備を目指す地区です。

このため、本地区周辺の商業・業務及び日常生活の拠点として、魅力ある買い物空間を形成していく必要があります。

そこで、次のような建築物の用途の制限を定めます。

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) 1階部分を住宅の用に供するもの ただし、上階の住宅への出入口、階段に供する部分を除く。
- (2) 1階部分を共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの ただし、上階の共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段に供する部分を除く。
- (3) 倉庫業を営む倉庫
- (4) 工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。
- (5) 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号又は第4号から第6号に規定する営業を営む施設

- (1)、(2)の住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿については、まちのにぎわいを減じさせるものとして、1階部分での建築を制限します。ただし、住宅部分とみなされる上階への出入口や階段については制限しないものとします。

なお、売り場管理のために1階部分に居室を設ける場合、店舗の一部とみなされたときは、制限の対象としないものとします。

1階部分とは、1階の全部であっても、一部であっても1階部分とみなします。

- (3)の倉庫業を営む倉庫については、同じくまちのにぎわいを減じさせるとともに、搬入車の頻繁な出入等が本地区にふさわしくないので制限します。
- (4)の工場については、まちのにぎわいを減じさせるとともに、近隣公害の発生が予想されるので制限します。

ただし、通常商店街に立地し、工場を伴った販売業種であるパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等については、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを準用して、制限の対象にはしないものとします。

「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。

ただし、原動機を使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。

- (5)の風俗営業施設については、商店街の業種構成の上から最低限のアミューズメント機能として有効な施設以外について制限します。

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号又は第4号から第6号に規定する営業を営む施設とは、次の各号のいずれかに該当する営業を営む施設をいう。

- 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業
- 四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業
- 五 店舗を設けて、専ら性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業
- 六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、正常な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

本地区の大部分は、小規模な敷地となっており、これらの細分化が生ずれば、商業・業務地としての良好な都市環境を維持していくことは、困難になると考えられます。

そこで地区の現状をふまえて、次のように建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を定めます。

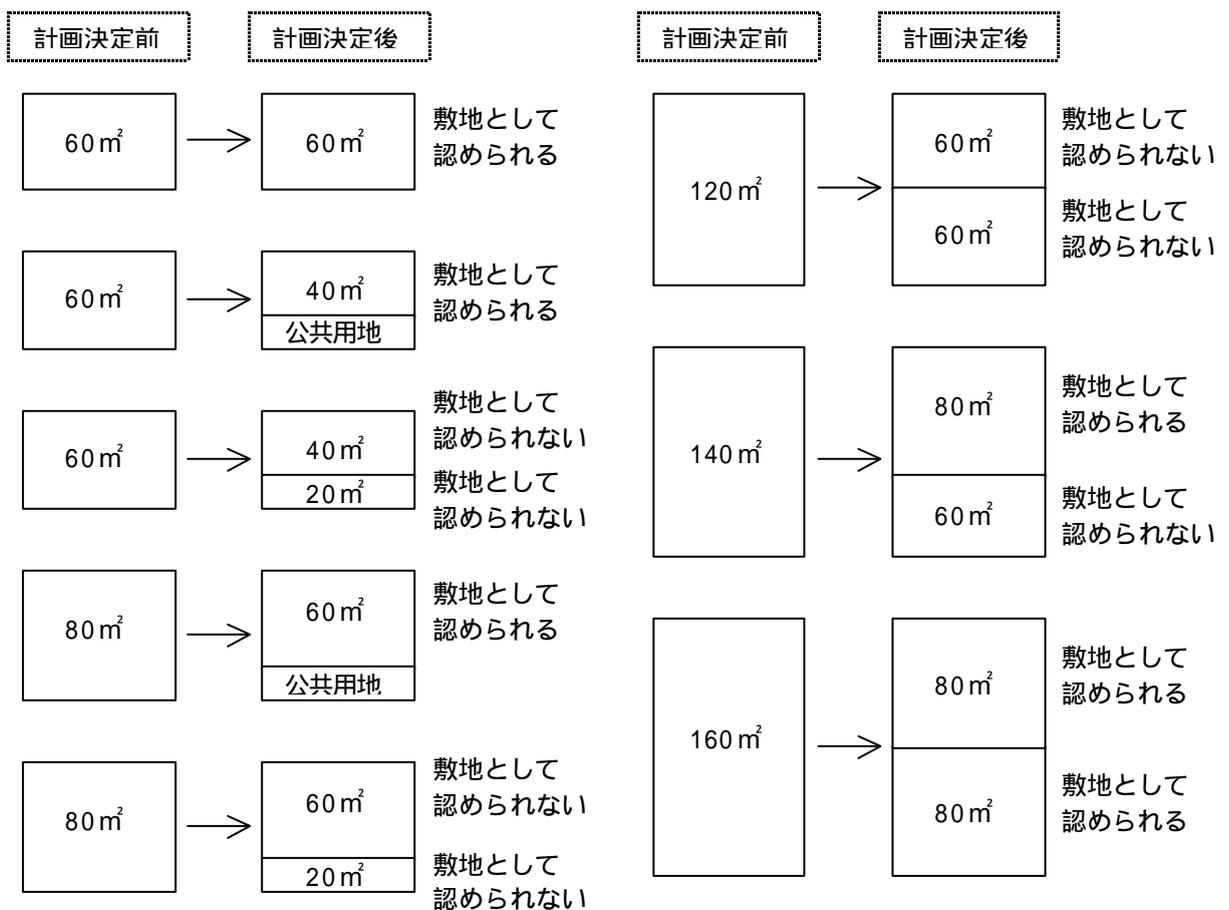
70㎡
ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

- 市長がやむを得ないと認めるものに以下の3点があります。これらについては、面積が70㎡未満であっても建物の敷地として認められます。

既存の使用 既に建物の敷地として使用されている土地で70㎡に満たさないものについては、そのままの状態而建替え等をされる場合は、建物の敷地として認められます。

既存の権利 地区計画決定前に所有権、地上権、借地権等の権利をお持ちの土地で70㎡に満たないものについては、そのままの状態建新築、建替え等をされる場合は、建物の敷地として認められます。

公共分割 道路等の公共用地に分割した残りの敷地が70㎡に満たなくなる場合は、建物の敷地として認められます。



(3) 壁面の位置の制限

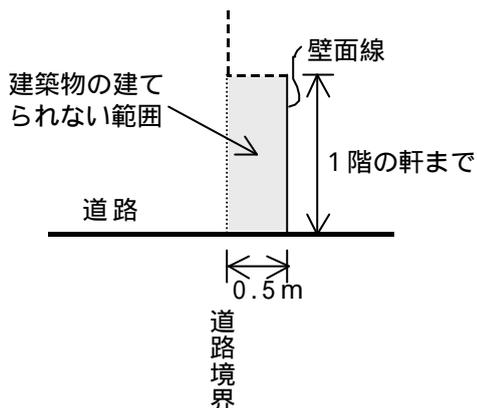
本地区は、ショッピングモールがモデル事業により整備され、又その機能を損なわないよう維持保全を図っていくため地区施設として位置づけています。

そこでこのショッピングモール等をさらに魅力あるものにするために、壁面の位置の制限を定め、歩行者空間の充実を図ります。

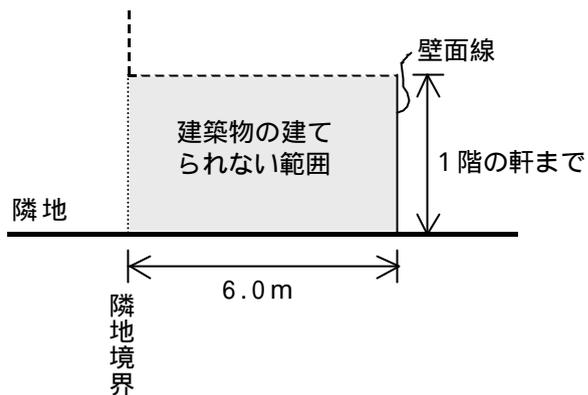
建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。

壁面線とは下図のようなものです。

道路境界から0.5mの場合



隣地境界から6.0mの場合



壁面の位置の制限を受ける区域は、図に示すとおりです。

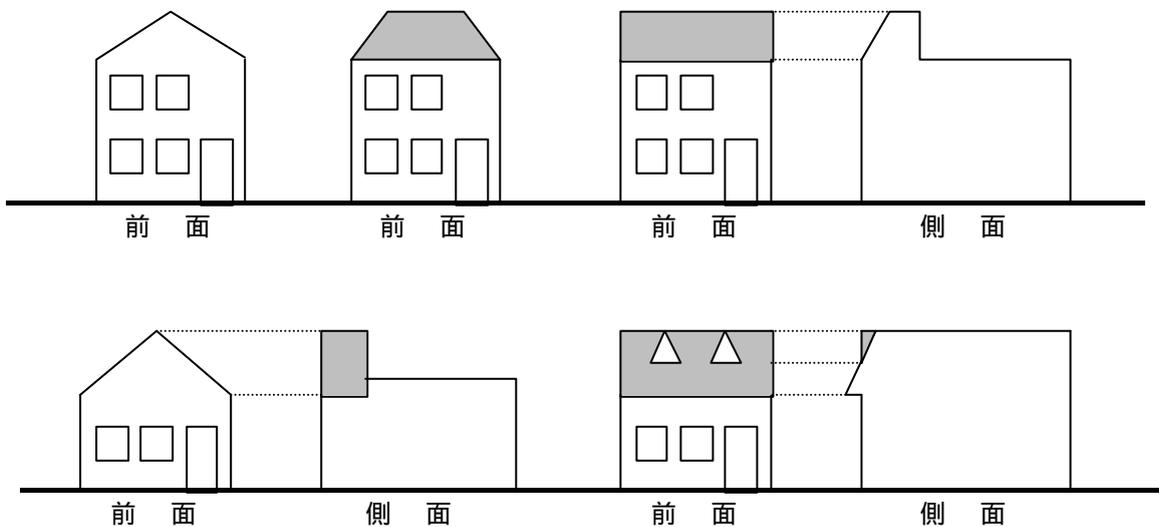
(4) 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の形態又は衣装の制限は、街並みに統一感を与え魅力的な商店街の形成を促進させるには有効な手段です。

色彩・・・・・・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とする。
屋根・・・・・・建築物の区画街路1号に面する部分の屋根の形態は、勾配屋根を基調とする。

- 色彩について固定した色指定をすることは、個人的な感覚により、魅力ある色彩がまちまちであると同時に、その設定を行うことが困難です。
そこで制限としては、原色の使用を避け、落ち着いた色調とします。
なお街並みの統一感をかもし出すための判断基準として白、茶、灰色系統色を用いることも一つの方法です。
- 屋根について当地区の場合、旧谷津遊園で使用されていたとんがり屋根を基本イメージとして位置づけ、街並みの統一感をかもし出すため、区画街路1号に面する部分について勾配屋根を設けるよう配慮します。
勾配屋根とは、陸屋根及び単なる水勾配を設けたもの以外のもので、瓦(種類は問わない。)を維持できる程度の勾配を持つものをいいます。
面する部分とは、区画街路1号の路面上から視覚的に望見できる範囲をいいます。

勾配屋根のイメージ

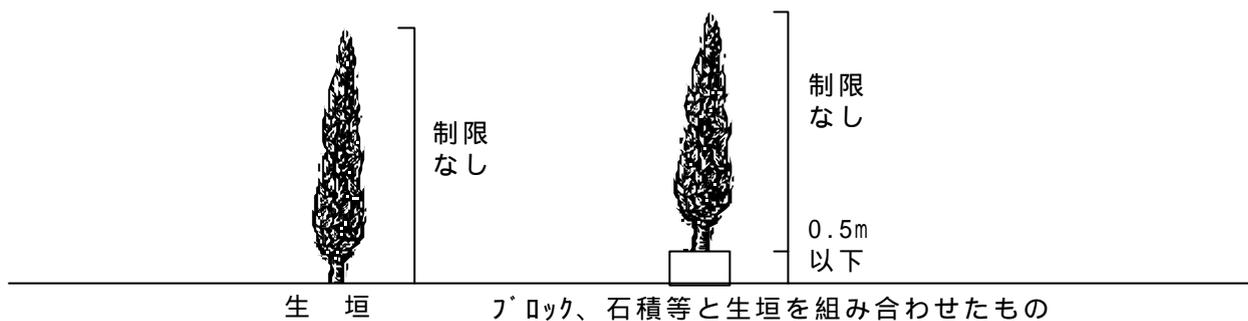


(5) かき又はさくの構造の制限

かき又はさくについては、街並みの美観上、防災上、賑わいの形式上、緑化上、ブロック塀、石積み、フェンスなどができることは、好ましくありません。

しかし、モールの歩行者空間の充実からは、緑化は必要なものと考えますで、次のようにかき又はさくの構造の制限を定めます。

区画街路1号、並びに計画図に示す市道00-102号線、市道02-022号線、市道02-024号線及び市道02-027号線に面するかき又はさくの構造は、生垣とする。



制限についてはモールに面した部分を主体とし、隣地間のかき又はさくについての制限はありません。

2 届出の手續について

地区計画区域内に建築計画をされる場合は、届出に先立ち谷津商店街協同組合でそのまちづくりにあわせた計画がなされているかチェックを行うこととなっていますので、組合に事前相談されてから手続きを行ってください。

(1) 既存不適合建築物

地区計画の施行された日（昭和62年8月21日、この日を「基準時」という。）すでにこの制限に適合していない建築物（「既存不適合建築物」という。）については、そのままの形態で使用するのであれば制限は及びません。

しかし、届出の必要な行為を行う場合は、施行部分にかかわらず、不適合部分については、是正していただきます。

ただし、敷地面積についてはこの限りではありません。

(2) 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

(3) 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)

(4) 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

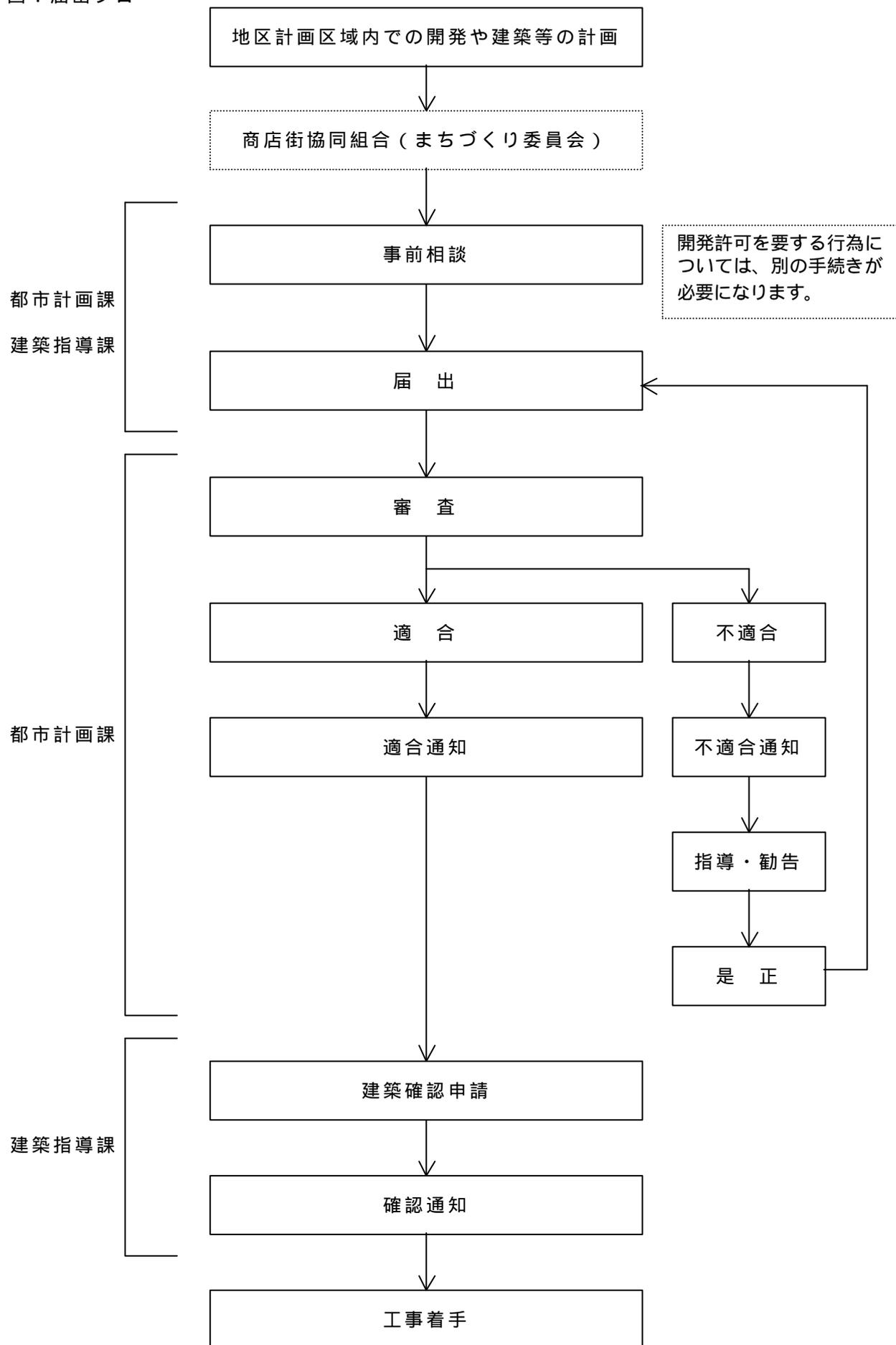
副本 1部(本人通知用)

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



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

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 事務所	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

- 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。
 - 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。
 - 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。

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