

新 鎌 ヶ 谷 地 区

1. 新鎌ヶ谷地区地区計画の内容

地区計画決定 平成 13 年 9 月 4 日 鎌ヶ谷市告示第 57 号

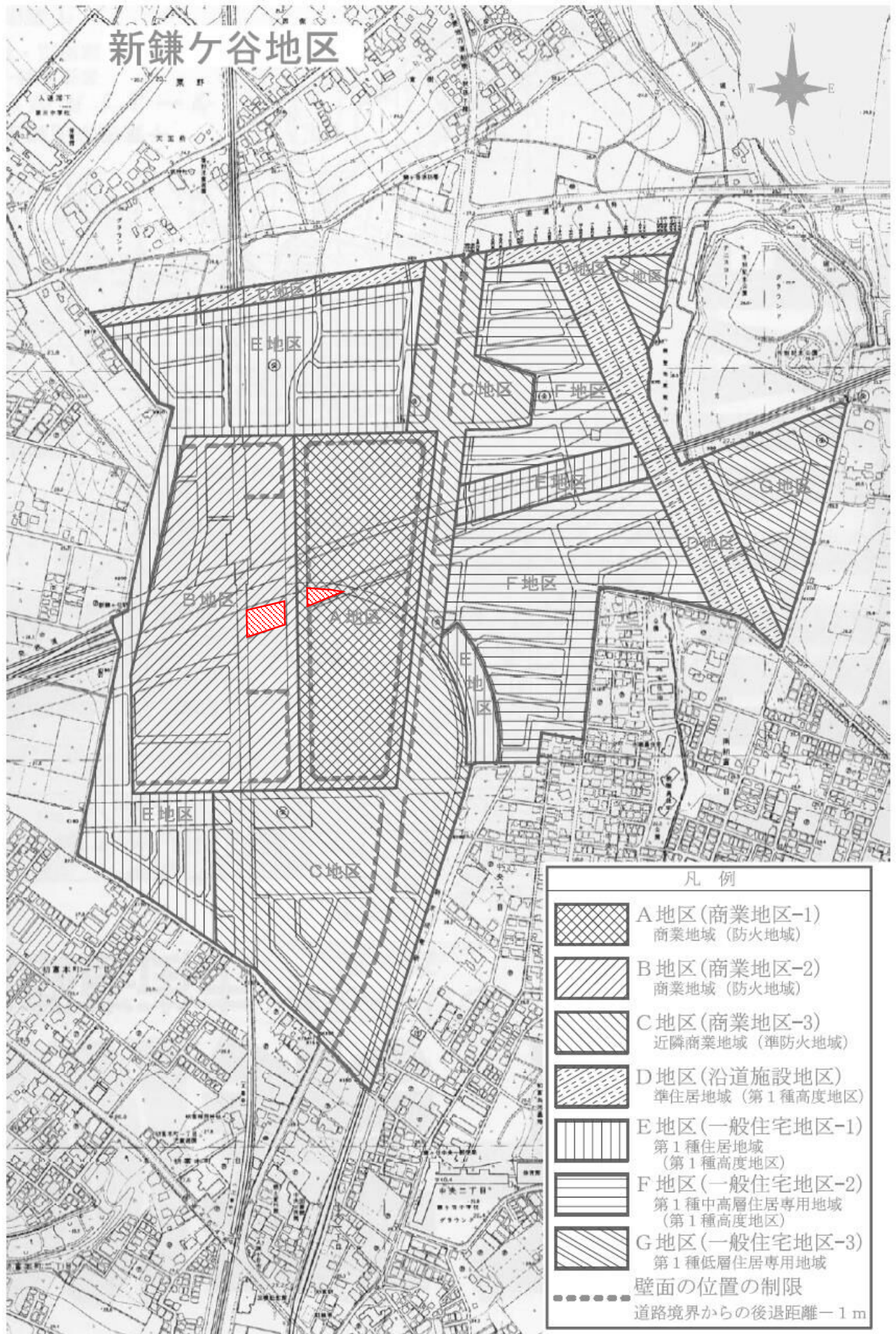
鎌ヶ谷都市計画地区計画の決定（鎌ヶ谷市決定）

名称	新鎌ヶ谷地区地区計画
位置	鎌ヶ谷市初富、栗野及び中央一丁目の各一部の区域
面積	約 59.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、都市基盤整備公団の施行する新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業施行区域であり、北総公団線、新京成線、東武野田線の新鎌ヶ谷駅並びに計画がある東京 10 号線延伸新線（鉄道北千葉線）の新鎌ヶ谷駅を中心として計画的な都市基盤整備が進められている地区である。また、本地区は、鎌ヶ谷市の都市軸ゾーンに位置し、鎌ヶ谷市の新たな中心市街地の形成を目指すとともに、千葉県西北部地域を代表する広域交流拠点として、人々の賑わいのある商業・業務・文化等の都市機能が集中し、快適かつ安全な都市環境を充足できる魅力と活気に溢れた街の形成を目指している。</p> <p>このため、本地区において地区計画を導入することにより、新鎌ヶ谷駅周辺地区については、魅力と活気に溢れた中心市街地の形成と適正かつ合理的な都市環境の形成を図り、その他の住宅地については、駅前中心市街地に連続する都市型住宅地の形成と良好な市街地環境を形成することを目標とする。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>本地区においては、魅力と活気に溢れた中心市街地の形成と良好な市街地環境の形成を図るため、次のとおり地区を区分し土地利用の方針を定める。</p> <p>〔A 地区〕 商業地区-1 駅前通り線や駅前広場に面する本地区は、土地の高度利用を前提とした大規模街区による土地利用の誘導を図り、商業・業務、文化機能並びにアミューズメント施設等が複合集積したシンボルゾーンとしての形成を図る。</p> <p>〔B 地区〕 商業地区-2 A 地区とともに、駅に隣接する中心市街地として商業・業務、文化機能並びにアミューズメント施設等が複合集積した地区の形成を図る。</p> <p>〔C 地区〕 商業地区-3 A 地区、B 地区の機能を補完するとともに、地域に密着した土地の有効利用を促進するため、商業・業務から共同住宅までの多様な施設による複合化された市街地の形成を図る。</p> <p>〔D 地区〕 沿道施設地区 主要な幹線道路沿いで、沿道利用施設の立地と商業・業務サービス施設のほかに住宅が調和した活気のある沿道空間の形成を図る。</p> <p>〔E 地区〕 一般住宅地区-1 都市の拠点的性格を持つ駅前の商業地区に隣接した地区として、中心市街地と居住環境が調和のとれた土地利用を図る。</p> <p>〔F 地区〕 一般住宅地区-2 中心市街地を形成する商業地区に近接した住宅市街地として、中高層住宅を中心とした土地利用により、良好な環境の形成を図る。</p> <p>〔G 地区〕 一般住宅地区-3 市街化調整区域や既存市街地の低層住宅地に隣接する地区として、低層住宅の良好な環境形成を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>本地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、商業系、沿道系及び住居系として 3 区分し、それぞれ次のとおり建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>また、建築物の外壁や屋外広告物は、周辺の街並みに調和した形態・意匠とし、都市景観の配慮に努める。</p> <p>〔商業系 A, B, C 地区〕 無秩序な市街地の形成を防止し、個性豊かかつ魅力と活気に溢れた駅前地区の形成を図るため、統一ある都市景観を創出する整備を基本とする。このため、建築物の用途の制限を定めるとともに、敷地の細分化防止のため、建築物の敷地面積の最低限度やかき又はさくの構造を定める。また、壁面の位置の制限を定めて道路等の公共施設と建築物の敷地が調和した都市空間の実現を図る。</p> <p>〔沿道系 D 地区〕 建築物の用途の制限を定めるとともに、敷地の細分化防止のため、建築物の敷地面積の最低限度やかき又はさくの構造を定め、周辺の居住環境に配慮した沿道型の利便施設や集合住宅等の立地誘導を図る。</p> <p>〔住居系 E, F, G 地区〕 建築物の用途の制限を定めるとともに、良好な街並みを担保するため、建築物の敷地面積の最低限度やかき又はさくの構造を定め、安全かつ快適な住宅地の誘導を図る。</p>

地区整備計画

地区	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区
		商業地区-1	商業地区-2	商業地区-3	沿道施設 地区	一般住宅 地区-1	一般住宅 地区-2	一般住宅 地区-3
面積		約 7.1ha	約 8.8ha	約 13.0ha	約 5.0ha	約 11.8ha	約 10.0ha	約 3.4ha
建築物の用途の制限		用途地域による用途制限の他に、次に掲げる建築物は建築してはならない。						
		①倉庫業を営む倉庫 ②自動車教習所 ③床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 ④個室付浴場業に係る公衆浴場 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 6 項 2 号から 6 号の用途に供する建物	①自動車教習所 ②床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎	①公衆浴場				
建築物の最低敷地面積の制限		500 m ²	150 m ²	150 m ²	150 m ²	120 m ²	120 m ²	120 m ²
建築物等に関する事項		ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 ①土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。 ②市長が公益上やむを得ないと認めたもの。 ③複数の区域にまたがる敷地については、過半の面積を占める地区の制限を適用する。						
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 ①地盤面下の建築物。 ②建築物に付属する門若しくは塀、または出窓(床面積に算入されるものは除く。)、その他これらに類するもの。 ③市長が公益上やむを得ないと認めたもの。						
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の外壁(これに代わる柱を含む。)、屋根の色彩は、原則として刺激的な色を用いず、周辺の環境と調和した落ち着いたある色彩又は明るい色彩とする。 屋外広告物については、周辺の環境との調和を図り、都市景観に配慮した物とする。						
かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 ①宅地地盤から高さ 0.6m 以下のフェンス等の基礎。 ②宅地地盤から高さ 0.6m 以下のブロック塀等。 ③道路に面する門袖(門柱を含む。)で片側の幅が 2m 以下の部分。 ④市長が公益上やむを得ないと認めたもの。						

新鎌ヶ谷地区



2. 地区整備計画に基づく建築物等に関する制限事項

(1) 建築物の用途の制限 《条例で制限として定めています》

[制限の趣旨]

新鎌ヶ谷駅前を中心とした市街地を鎌ヶ谷市の新しい拠点として整備し、地域の顔として賑わいのあるまちの空間を将来にわたり維持していくため、それぞれの用途に応じた適切な土地利用や建築物の誘導を図ることを目的とした「建築物の用途の制限」を定めます。

[制限の内容]

用途地域による制限とは別に、次に掲げる建築物は建築することができません。

A、B 地区	C、D、E 地区	F、G 地区
①倉庫業を営む倉庫 ②自動車教習所 ③床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 ④個室付浴場業に係る公衆浴場 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 6 項 2 号から 6 号の用途に供する建物	①自動車教習所 ②床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎	①公衆浴場

[建築基準法との関係]

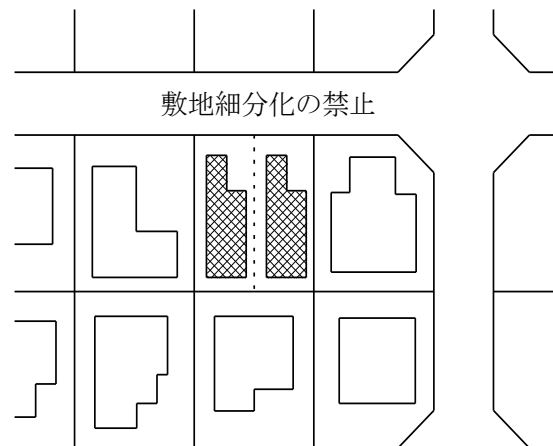
地 区	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	F 地区	G 地区
用途地域 建物用途	商業地域	商業地域	近隣商業地域	準住居地域	第 1 種住居地域	第 1 種中高層住居専用地域	第 1 種低層住居専用地域
倉庫業を営む倉庫	●	●	○	○	×	×	×
自動車教習所	●	●	●	●	●	×	×
床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎	●	●	●	●	●	×	×
個室付浴場業に係る公衆浴場	●	●	×	×	×	×	×
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条 6 項 2 号から 6 号の用途に供する建物	●	●	×	×	×	×	×
公衆浴場	○	○	○	○	○	●	●

- 凡例
- 建築基準法により建築できる建築物の用途
 - × 建築基準法により建築できない建築物の用途
 - 地区計画で制限する建築物の用途（建築できません）

(2) 建築物の最低敷地面積の制限 《条例で制限として定めています》

[制限の趣旨]

敷地の細分化によるペンシルビルの乱立や、密集した狭小宅地の住宅地開発を防止し、敷地の共同化利用の促進を図るために「建築物の最低敷地面積の制限」を定めます。



[制限の内容]

建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければなりません。

A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	F 地区	G 地区
500 m ²	150 m ²	150 m ²	150 m ²	120 m ²	120 m ²	120 m ²

[適用の除外]

この制限は、土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合には、適用されません。

(3) 壁面の位置の制限 《条例で制限として定めています》

[制限の趣旨]

壁面の位置の制限は、別図に示すとおり商業・業務系土地利用が想定される区域に定められています。

この沿道空間は、新鎌ヶ谷地区の新たな中心市街地を形成すると共に、東武鎌ヶ谷駅へ連なる鎌ヶ谷市の都市軸となる地区であるため、沿道空間のまちなみ整備に配慮し、都市的空間整備が可能となるような誘導を図る必要があると考えます。このため、道路から一定の距離に「壁面の位置の制限」を定めました。

[制限の内容]

地区整備計画において定められた壁面線の指定のある箇所においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m 以上でなければなりません。

[適用の除外]

この制限は、建築物又は建築物の部分が、次に掲げる部分に該当する場合には、適用されません。

- (1) 地盤面下の建築物
- (2) 建築物に付属する門若しくは塀、又は出窓（床面積に算入されるものは除く。）、その他これらに類するもの

(4) 建築物等の形態又は意匠の制限

[制限の趣旨]

新鎌ヶ谷地区は、新鎌ヶ谷駅を中心とした新しい都市拠点を目指し、鉄道交通の拠点として都市機能の集積を図り、緑や環境に配慮したまちづくりを目指しています。

このため、地区計画による「建築物等の形態又は意匠の制限」を定め、建築物の外壁（これに代わる柱を含む。）及び屋根の色彩は、原則として刺激的な色を用いず、周辺の環境と調和した落ち着いたある色彩又は明るい色彩としたいと考えます。また、屋外広告物については、周辺との調和を図り、都市景観に配慮した物としたいと考えます。

この制限内容は、特定の色や形態を制限するものではないので、建築行為の主体による自主的な判断により、新鎌ヶ谷地区の将来都市像にふさわしい建築物の意匠を創造していただくこととなります。

[制限の内容]

建築物の外壁（これに代わる柱を含む。）、屋根の色彩は、原則として刺激的な色を用いず、周辺の環境と調和した落ち着いたある色彩又は明るい色彩とする。

屋外広告物については、周辺の環境との調和を図り、都市景観に配慮した物とする。

(5) かき又はさくの構造の制限

[制限の趣旨]

地区の良好な都市環境、居住環境の整備を目的として、緑の空間づくりを目指すため、コンクリート等による無機質な堅い印象の塀を避け、生垣や透視可能なさくを設ける事により、緑の潤いのあるまちづくりを進めると共に、防犯上も有効なまちづくりを進めます。

ブロック塀や石積みの塀が地震等の災害時に倒壊し、歩行者の被災が起こると同時に避難経路を遮断する恐れがあり、倒壊しにくく歩行者の安全を阻害しない材料による施工が望まれます。このため、道路に面する部分の「かき又はさくの構造の制限」を定めました。

[制限の内容]

道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。

[適用の除外]

この制限は、かき又はさくの構造が、次のいずれかに該当するものについては、適用されません。

- ①宅地地盤から高さ 0.6m 以下のフェンス等の基礎。
- ②宅地地盤から高さ 0.6m 以下のブロック塀等。
- ③道路に面する門袖（門柱を含む。）で片側の幅が 2m 以下の部分。
- ④市長が公益上やむを得ないと認めたもの。

(6) 条例による各制限項目の緩和措置

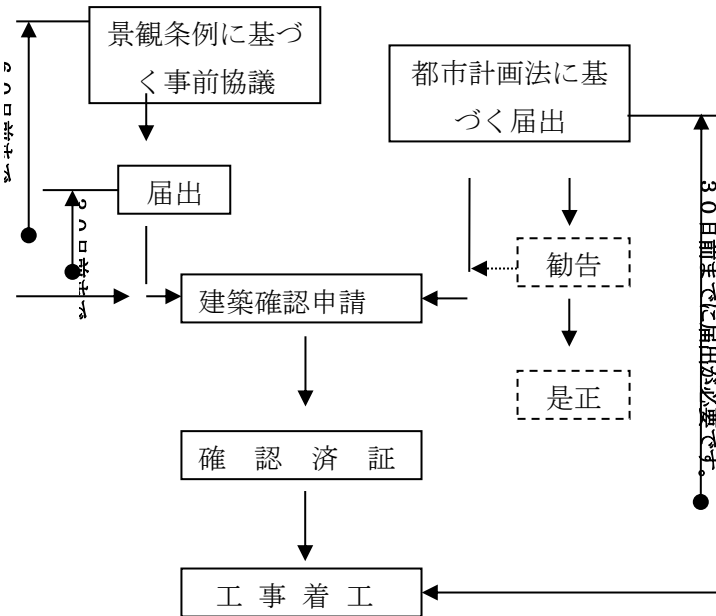
新鎌ヶ谷地区地区計画の区域内においては、鎌ヶ谷市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例が平成14年4月1日より施行されました。

したがって、当地区においては当該条例の制限項目に適合しなければ建築物を建築することができません。しかし、当該条例施行以前から存在するものや公益上必要なものについては、一定の制約のもとに建築することができます。

3. 建築行為に必要な手続きについて

(1) 手続きの流れ

新鎌ヶ谷地区内で建築行為を行う場合は、地区計画の届出と景観条例に基づく事前協議、届出も必要になるので、右図に沿って手続きをしてください。



(2) 都市計画法に基づく届出

新鎌ヶ谷地区地区計画（地区整備計画）の区域内において「土地の区画形質の変更」、「建築物の建築又は工作物の建設」、「建築物の用途の変更」、「建築物等の形態又は意匠の変更」等を行う場合には、都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、その行為に着手する日の30日前までに、鎌ヶ谷市長に対して地区計画の区域内における行為の届出が必要です。その内容が、地区計画の内容に適合しない場合には、設計変更などの勧告を受けることになります。

ご注意ください！

新鎌ヶ谷地区におきましては、地区整備計画で定められた制限のすべてが条例で制限として定められているわけではありません。従いまして、建築確認を要する建築物等であっても都市計画法に基づく届出は必要となり、その行為に着手する30日前までに届け出ることが法律で定められています。建築を計画される場合には、余裕を持って手続きをされるようお願いいたします。

地区計画区域内の行為に関する届出等、地区計画の詳細については、都市計画課（電話 047-445-1141 内線 455）までお問い合わせください。

(3) 地区計画条例について

地区計画区域内で建築物を建築する場合には、「鎌ヶ谷市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づき建築確認申請により計画内容が審査されます。

「鎌ヶ谷市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」及び建築確認申請の詳細については、建築住宅課（電話 047-445-1141 内線 426）までお問い合わせください。

(4) 景観条例に基づく事前協議、届出について

鎌ヶ谷市は、景観法に基づく「鎌ヶ谷市景観計画」を平成26年3月に策定し、市内全域が景観計画区域となっています。新鎌ヶ谷地区は、景観計画区域でもさらに景観形成に積極的に取り組んでいく景観重点地区に定めており、新鎌ヶ谷地区で行う建築確認申請等の全ての行為が対象となっています。このため、景観条例に基づく事前協議、届出の提出が必要です。詳細については、都市計画課（電話 047-445-1141 内線 455）までお問い合わせください。

地区計画等に関するお問い合わせ

鎌ヶ谷市役所

〒273-0195 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷2-6-1

電話 047 (445) 1141 (代表)

都市建設部 都市計画課 内線 455

都市建設部 建築住宅課 内線 426