

## 船橋都市計画飯山満地区地区計画

名称	飯山満地区地区計画
位置	船橋市飯山満町2丁目及び3丁目並びに芝山1丁目及び3丁目の各一部の区域
面積	約22.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中央部にあり、JR総武線船橋駅から東へ約4kmに位置し、東葉高速鉄道飯山満駅周辺で、まちづくりのテーマを「緑と潤いのある住みよい街づくり」と定めた土地区画整理事業等により、商業と住宅地を計画的に配置した新たな市街地の形成を図っている地区である。</p> <p>このため、快適で利便性の高い商業・文化空間を創出しつつ、計画的かつ合理的な土地利用を誘導し、豊かな環境との共生や防災及び福祉の視点を取り入れたまちづくりを推進するとともに、良好な都市環境を形成し、将来にわたり維持保全することを目指すものとする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p><b>【土地利用の方針】</b></p> <p>良好な都市環境を形成し、保全を図るため、本地区を次の6つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <p>&lt;商業地区&gt; 飯山満地区の生活拠点として、周辺住民の利便性を有し、にぎわいの核となる商業機能の集積と、文化・コミュニティ機能の一体的な整備を誘導し、個性ある駅前顔づくりの形成を図る。</p> <p>&lt;中層住宅・サービス地区&gt; 商業地区の機能を補完するための、各種生活利便等のサービス施設の立地を誘導するとともに、中層以下の住宅の立地で、にぎわいのある空間の形成を図る。</p> <p>&lt;中層住宅地区&gt; 中層以下の住宅で、良好な住環境の住宅地区の形成を図る。</p> <p>&lt;一般住宅地区&gt; 既成住宅地との調和を図り、多様な住宅ニーズに応える良好な住環境の住宅地区の形成を図る。</p> <p>&lt;低層住宅地区A&gt; 周辺環境との調和を図り、戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある良好な住環境の住宅地区の形成を図る。</p> <p>&lt;低層住宅地区B&gt; 既成住宅地との調和を図り、戸建て住宅を主体とする良好な住環境の住宅地区の形成を図る。</p> <p><b>【地区施設の整備の方針】</b></p> <p>土地区画整理事業等により整備する道路、公園、緑地、広場等の維持・保全を図るとともに、地区内及び地区周辺の円滑な交通を確保するため、地区施設の整備方針を以下のとおり定める。</p> <p>地区の内外を連絡する区画道路を適切に整備する。</p> <p><b>【建築物等の整備の方針】</b></p> <p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 快適で利便性の高い商業・文化空間を創出しつつ、計画的かつ合理的な質の高い住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 住宅地の過密化を防止し、適正な規模の街並みを形成し、良好な質の高い住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、地区周辺や隣接地に対する圧迫感を緩和するため、壁面の位置を定める。</li> <li>4. 良好な居住環境の確保や魅力ある街並み景観を誘導するため、建築物の高さの制限を定める。</li> <li>5. 地域環境と調和し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の調和について定める。</li> <li>6. 緑豊かで、災害に強い街並みと潤いのある住環境の形成を図るため、かき又はさくの構造について定める。</li> </ol>

		名 称	幅 員	延 長	備 考
地区施設の配置及び規模		区画道路1号	8.0m	約 150 m	
		区画道路2号	6.0m	約 26 m	
		区画道路3号	5.5m	約 58 m	
		区画道路4号	5.5m	約 57 m	
		区画道路5号	5.0m	約 57 m	
		区画道路6号	6.0m	約 103 m	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	商業地区		中層住宅・サービス地区
		地区の面積	約1.9ha		約4.8ha
	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、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。			
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 専用住宅</li> <li>2. 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6に規定するものを除く。）</li> <li>3. 自動車教習所</li> <li>4. 床面積の合計が15m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> <li>5. 勝馬投票券発売所、場外車券売場</li> <li>6. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>8. 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）第2条第1項第2号若しくは第3号又は同条第6項第2号若しくは第4号から第6号に規定するもの</li> <li>9. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）</li> <li>10. 併用住宅で1階部分を住居の用に供するもの（上階の住宅への出入口又は階段に供する部分を除く。） ただし、都計計画区画道路3・4・27号前原東飯山満町線（飯山満駅交通広場を含む。）に接する敷地にある建築物のうち、当該道路に面する部分に限る。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6に規定するものを除く。）</li> <li>2. 自動車教習所</li> <li>3. 床面積の合計が15m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> <li>4. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>5. 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）第2条第1項第2号若しくは第3号又は同条第6項第2号若しくは第4号から第6号に規定するもの</li> <li>6. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）</li> </ol>		
建築物の敷地面積の最低限度	300m <sup>2</sup>	135m <sup>2</sup>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</li> <li>2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、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。</li> <li>3. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの。</li> </ol>		

	壁面の位置の制限	<p>建築物（駅舎及び鉄道高架下部に建築するものを除く。）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以上とする。</p> <p>ただし、この距離が満たない距離にある建築物又は建築物の部分が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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地階のもの。</li> <li>2. 物置その他これに類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さ3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</li> <li>3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。</li> </ol>	<p>建築物（駅舎及び鉄道高架下部に建築するものを除く。）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以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物については、この距離を0.5m以上とすることができる。</p> <p>ただし、この距離が満たない距離にある建築物又は建築物の部分が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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地階のもの。</li> <li>2. 物置その他これに類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さ3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</li> <li>3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。</li> </ol>
	建築物等の高さの最高限度	—	20m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色などの刺激的な色彩を避ける。	
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。</p> <p>ただし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあつては、地盤面からの高さは、1.0m以下とする。</p>	

地区 整備 計画	地区の区分	地区の名称	中層住宅地区	一般住宅地区
		地区の面積	約8.8ha	約3.8ha
	建築物等の用途の制限	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、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。		
		<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>病院又は診療所</li> <li>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>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</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類するもの</li> <li>前各号の建築物ご附属するもの</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</li> <li>老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>診療所</li> <li>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>神社、寺院</li> <li>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床面積の合計が600㎡以内のもの</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途ご供するものうち、その用途ご供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの</li> <li>前各号の建築物ご附属するもの</li> </ol>	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	135㎡	
		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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定ご適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定ご適合しない土地ごついて、その全部を一の敷地として使用するもの。</li> <li>土地区画整理事業による当該規定ご適合しない反換地若しくは換地で、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。</li> <li>市長が公益上やむを得ないと認めたもの。</li> </ol>		
	壁面の位置の制限	建築物（駅舎及び鉄道高架下部ご建築するものを除く。）の外壁又はこれご代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物ごついては、この距離を0.5m以上とすることができる。 ただし、この距離ご満たない距離ごある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものごついては、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>地階のもの。</li> <li>物置その他これご類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さ3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</li> <li>附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。</li> </ol>	建築物の外壁又はこれご代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物ごついては、この距離を0.5m以上とすることができる。 ただし、この距離ご満たない距離ごある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものごついては、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>地階のもの。</li> <li>物置その他これご類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さ3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</li> <li>附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。</li> </ol>	
	建築物等の高さの最高限度	20m	20m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁の色は、周辺環境ごとの調和ご図り、原色や蛍光色ごなどの刺激的な色彩ご避ける。		
かき又はさくごの構造の制限	道路ご面してかき又はさくご設ける場合は、原則として生垣、透視可能なフェンスその他これらご類する構造とする。 ただし、ブロックその他これご類する構造のものご設ける場合ごあつては、地盤面ごからの高さは、1.0m以下とする。			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B
		地区の面積	約2.8ha	約0.5ha
	建築物等の用途の制限	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、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。		
		<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>診療所</li> <li>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>神社、寺院</li> <li>前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>診療所</li> <li>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	100㎡	
		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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</li> <li>土地区画整理事業による当該規定に適合しない反換地若しくは換地で、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。</li> <li>市長が公益上やむを得ないと認めたもの。</li> </ol>		
	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道路境界線までの距離は1m以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物については、この距離を0.5m以上とすることができる。</p> <p>ただし、この距離を満たさない距離にある建築物又は建築物の部分が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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>地階のもの。</li> <li>物置その他これに類する附属建築物（自動車庫を除く。）で、高さ3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</li> <li>附属建築物の自動車庫で、高さが3m以下であるもの。</li> </ol>		
	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	建築物の外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色などの刺激的な色彩を避ける。			
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。</p> <p>ただし、ブロックその他これに類する構造のものを設ける場合にあつては、地盤面からの高さは、1.0m以下とする。</p>			