

船橋都市計画 J R 東船橋駅周辺地区地区計画

	名称	J R 東船橋駅周辺地区地区計画
	位置	船橋市東船橋 1 丁目、東船橋 2 丁目、東船橋 3 丁目及び東船橋 4 丁目の各一部の区域
	面積	約 49.1 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、J R 総武線東船橋駅の南北に位置し、また、主要地方道船橋・我孫子線や市道海神・宮本線等の幹線道路網に囲まれていることなど優れた交通利便性を有しており、地区の大部分では土地区画整理事業により都市基盤施設が整備され、住宅を中心とした市街地が形成されつつある。</p> <p>一方、駅前であるにもかかわらず日常的に利用できるような最寄り店舗がほとんど立地していないことから、商業機能等の不足への対策と住宅市街地としての良好な生活環境づくりが本地区の課題となっている。</p> <p>したがって、地区計画を導入し、土地区画整理事業の事業効果の維持と無秩序な市街化を抑制するとともに、J R 東船橋駅を中心とした日常生活における拠点機能の充実と、地域の環境に配慮した快適で良好な住宅市街地の形成と保持を図ることを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>【土地利用の方針】</p> <p>J R 東船橋駅の南北両方の駅前を中心として、地域の新しい生活拠点となる駅前商店街の育成を図るとともに、交通の利便性と良好な環境を兼ね備えた住宅地を形成し、商業地と住宅地のバランスある発展を図るため、地区を二区分し、各地区における土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>〔商業地区〕</p> <p>最も交通利便性の高い立地条件を持った J R 東船橋駅の周辺地区に「商業地区」を配置し、土地の有効利用の促進と地域住民が日常的に買物のできる商店街の形成を図る。</p> <p>〔住宅地区〕</p> <p>既存の住宅地との環境調和に配慮しつつ、より質の高い住宅供給を誘導することにより、落ち着きと潤いのある住宅市街地の形成を図る。</p> <p>【建築物等の整備の方針】</p> <p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、各地区における建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>なお、両地区ともに、建築物及び屋外広告物等にあっては美観風致の維持を図るものとし、その色彩は原色の使用を控え、落ち着きのある色調とすることにより周辺の街並みとの調和に努めるとともに、道路に面してかき又はさくを設置する場合は、緑豊かな生活環境の創出や潤いのある街並みの形成並びに災害に強い街づくりに資する構造とする。</p> <p>〔商業地区〕</p> <p>①地域住民が日常かつ身近に買い物ができる最寄り商店街の形成を誘導するため、商店街に無関係な建築物や街の雰囲気悪くする建築物については、その用途を制限する。</p> <p>②良好な商業・業務地としての市街地形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③周辺の住宅地との相隣関係を考慮し、また整然とした駅前景観を創出するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>④駅前広場や駅前通り沿いの建築物の歩道に面する 1 階部分については道路境界線から少し下げた位置に配置するとともに、かき又はさくは設けないこととし、買い物や歩行のしやすい、ゆとりの空間の創出に努める。</p> <p>〔住宅地区〕</p> <p>①都市基盤施設の整備状況に応じて、容積率の最高限度を定める。</p> <p>②密集した住宅地の発生並びに居住環境の悪化を招く敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p>

◎ 方針の区域及び地区整備計画の区域は、計画図のとおり。

地区の区分	地区の名称	商業地区	住宅地区
	地区の面積	約4.4ha	約44.7ha
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等は建築してはならない。	
		<ol style="list-style-type: none"> 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 2. 自動車教習所。 3. 倉庫業を営む倉庫。 4. 15㎡を超える畜舎。 5. 工場。ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積が50㎡以内のものは除く。 6. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理に供するもの。 7. 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1項第2号、第3号、及び同条第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。 8. 駅前広場又は幅員14m以上の道路に接する敷地にある建築物の1階部分のうち、当該道路に面する部分で住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿の用に供するもの。ただし、上階の住宅等への出入口、階段に供する部分を除く。 	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>次の各号に掲げる敷地の建築物にあっては、10分の10とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 宮本台土地区画整理事業によって築造された道路に接していない敷地。 2. 建築基準法第42条第1項第1号に該当する幅員6m以上の道路に接していない敷地。 	
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	135㎡
		ただし、市長が公共公益上必要でやむを得ないと認めて許可した場合は、この限りではない。	
	建築物等の高さの最高限度	18m以下かつ地階を除く階数5階以下	—
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線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又はこれに類する構造とし、ブロック又はこれに類する構造のものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で高さが1.0m以下のもの、あるいは門柱又はこれに類するものにはあっては、この限りではない。	