

船橋都市計画小室東地区地区計画

名称	小室東地区地区計画
位置	船橋市小室町の一部の区域
面積	約 13.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、船橋市中心市街地より北東約 13 km に位置する市最北部の市街地である。周辺を農地や豊かな自然環境に囲まれ、西側は千葉北部地区新住宅市街地開発事業（千葉ニュータウン）による良好な住宅市街地に隣接し、南側は北総鉄道「小室駅」にも近接する地理的に恵まれた環境にある。</p> <p>本地区計画は、小室駅に近接する利便性を活かし、土地区画整理事業により創出される良好で質の高い住宅市街地の保全を図るとともに、緑に囲まれた地区の特性を活かし、隣接する千葉ニュータウンや既存集落と調和した魅力ある街並みや、快適で防災性に優れた居住環境を計画的に誘導し、良好な住宅市街地の形成・保全を目指す。</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>地区計画の目標の実現を図るため、本地区を 2 つの地区に区分し、土地利用の方針をそれぞれ以下のとおり定める。</p> <p><低層住宅地区 A></p> <p>計画的・一体的に形成される戸建て住宅と調和した住宅地として、落ち着いたある良好な住環境の保全・誘導を図る。</p> <p><低層住宅地区 B></p> <p>緑豊かな環境との調和が図られた戸建て住宅を主体とする住宅地として、良好な住環境の誘導を図る。</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、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"> 1. 低層住宅地区 A において、落ち着いたある住環境の保全・誘導を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 敷地の細分化を防ぎ、快適な居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。 3. 緑豊かな美しい街並みの形成や防災性の向上を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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5.6ha	約7.7ha
		建築物等の用途の制限	次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、市長が公益上必要でやむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。		—
			<ol style="list-style-type: none"> 1. 一戸建ての住宅 2. 長屋 3. 前2号に掲げる建築物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 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 保育所 6. 診療所 7. 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 8. 前各号の建築物に附属するもの 		
			135㎡		
		建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地又は換地で、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 2. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの 		
かき又はさくの構造の制限	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。 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っては、地盤面からの高さは、1m以下とする。				