

船橋都市計画新船橋駅東地区地区計画

名称	新船橋駅東地区地区計画
位置	船橋市北本町1丁目の一部の区域
面積	約11.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、工場跡地の土地利用転換等に伴う計画的なまちづくりを促進する山手地区の南東部エリアに位置している。山手地区のまちづくりは、これまでの工業系の土地利用に配慮しつつ、周辺市街地を支える暮らしの拠点を目指し、「暮らしの創造と山手地区及び周辺市街地の求心力の向上」、「みどりと環境のまち」、「地域を繋ぐ交通ネットワークに支えられたまち」、「安心・安全で人にやさしいまち」、「段階的で柔軟なまちづくり」の5項目を目標として進めている。</p> <p>本地区のまちづくりにおいては、山手地区のまちづくりの目標を踏まえ、周辺市街地との調和や地区内の交通ネットワーク形成に配慮し、ゆとりある空間の創出やみどりの配置等に工夫を凝らした居住環境と便利で健康的な生活をサポートする機能を整備することにより、良好な景観を有する複合市街地の形成を目指す。</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5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><中高層住宅地区></p> <p>公園・緑地や敷地内空地などによるオープンスペースを配置することで、駅前における新たなまちづくりにふさわしい魅力的な景観を形成するとともに、中高層住宅を主体とした住宅地の誘導を図る。</p> <p><低層住宅地区></p> <p>戸建て住宅を主体とした住宅地の誘導を図る。</p> <p><複合地区A・B></p> <p>居住機能に加え、地区及び周辺市街地の生活利便性の向上に資する商業・業務・医療・教育などに資する機能を導入することにより、暮らしを支える生活支援機能の充実した複合市街地の誘導を図る。</p> <p><利便施設地区></p> <p>地区及び周辺市街地の利便性の向上に資する施設を導入することにより、利便機能の充実した地区の形成を図る。</p> <p>【地区施設の整備の方針】</p> <p>地区内及び地区周辺の円滑な交通を確保するとともに、駅前に緑とゆとりの空間を確保するため、地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区の内外を連絡する東西方向の主軸となる東西道路を整備する。 ・地区内の南北方向に緑の軸を形成する南北道路を整備する。 ・駅前と南北道路を結ぶシンボリックな空間を形成する駅前通りを整備する。 ・街区ごとの土地利用に応じた区画道路を適切に整備する。 ・駅前に地区住民や駅利用者等が憩える賑わいを形成する快適な空間として広場を整備する。 ・快適な歩行者空間を形成する通路を整備する。

区域の整備・開発及び保全の方針	<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. 身近で魅力ある駅前市街地の形成、快適な居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。 2. 低層住宅地区において、ゆとりある街並みを形成するため、容積率の最高限度を定める。 3. オープンスペースを確保し、ゆとりある街並みを形成するため、建ぺい率の最高限度を定める。 4. 敷地の細分化を防ぎ、快適な居住環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定める。 5. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。 6. 調和のとれた魅力ある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 7. 良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 8. 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	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
道路	東西道路	13.0m	約290m	一部幅員16.0m		
道路	南北道路	12.0m	約250m	一部幅員15.0m		
道路	駅前通り	12.0m	約120m			
道路	区画道路1号	9.0m	約260m			
道路	区画道路2号	7.0m	約170m			
道路	区画道路3号	6.0m	約190m			
道路	区画道路4号	6.0m	約90m			
その他 の公共 空地	通路1号	3.0m	約80m			
その他 の公共 空地	通路2号	3.0m	約90m			
その他 の公共 空地	通路3号	2.5m	約170m			
その他 の公共 空地	名称	面積		備考		
その他 の公共 空地	広場1号	約300m ²				
その他 の公共 空地	広場2号	約300m ²				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の	中高層住宅地区	複合地区A
		区分	名称		
			地区の	約4.9ha	約1.4ha
			面積		
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5. 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。） 6. 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（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号までに規定する営業を営む施設 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 9. 店舗、飲食店、事務所、展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 6. 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号までに規定する営業を営む施設 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 9. 店舗、飲食店、事務所、展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの		
	建築物の容積率の最高限度	—	—		
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	—		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の	中高層住宅地区	複合地区A
		区分	名称		
			地区の	約4.9ha	約1.4ha
			面積		
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	1,000㎡
				ただし、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については、この限りでない。	
		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、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度を超えて建築してはならない。 ただし、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。	
				<ul style="list-style-type: none"> 1. 地階のもの 2. 公共用歩廊 3. 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 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 地階のもの 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
建築物等の高さの最高限度		31m	—		
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、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いた色調とする。			
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、原則として生け垣、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ら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、1m以下とする。</p>			

地区の区分	地区の名称	複合地区B	低層住宅地区	利便施設地区
	地区の面積	約4.3ha	約1.0ha	約0.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 6. 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号までに規定する営業を営む施設 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）	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、市長が公益上必要な建築物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。 1. 一戸建ての住宅 2. 長屋（3戸以上を除く。） 3. 一戸建ての住宅で、建築基準法施行令第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの 4. 診療所 5. 集会所（町会・自治会館） 6. 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 6. 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号までに規定する営業を営む施設 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 9. 店舗、飲食店、事務所、展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の10	—
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	10分の5	—

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	複合地区B	低層住宅地区	利便施設地区	
			地区の面積	約4.3ha	約1.0ha	約0.3ha	
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	135㎡	300㎡	
				ただし、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については、この限りでない。			
		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は、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号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>			
				<p>1. 地階のもの</p> <p>2. 公共用歩廊</p> <p>3. 歩道と一体として整備される通路面下に設けるもの</p> <p>4. 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</p>	<p>1. 地階のもの</p> <p>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、高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの</p> <p>4. 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</p>	<p>1. 地階のもの</p> <p>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</p>	
		建築物等の高さの最高限度		31m	10m	—	
		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、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いた色調とする。			
		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、原則として生け垣、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ら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、1m以下とする。</p>			