

参考資料 2

船橋都市計画地区計画の決定（船橋市決定）

都市計画南船橋駅南口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	南船橋駅南口地区地区計画
位 置	船橋市若松 2 丁目の一部の区域
面 積	約 4. 5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 京葉線南船橋駅南口の駅前に位置し、官民連携事業等の実施によって、臨海部における賑わいの創出と回遊性の向上に寄与する魅力的なまちづくりを進めていく地区である。</p> <p>このため、道路・広場等の都市基盤施設を整備し、商業施設や福祉施設等の多様な生活サービス施設の集積と都市型住宅の適切な配置によって、新しい拠点となる地区にふさわしい土地利用と都市機能の充実を図るとともに、周辺環境と調和した憩いと賑わいのある市街地の形成を目指す。</p>
土地利用に関する基本方針	<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、土地利用の基本方針をそれぞれ以下のとおり定める。</p> <p>< 駅前地区 ></p> <p>臨海部における回遊性創出の拠点として、情報発信や交流を促進する施設の誘導を図る。また、周辺住民の生活利便性の向上に資する商業施設等の誘導を図る。</p> <p>< 賑わい・交流地区 ></p> <p>臨海部の玄関口にふさわしい憩いと賑わいを創出する空間を形成するため、周辺住民の生活利便性の向上に資する商業施設等を誘導するとともに、多目的利用が可能な広場を配置する。</p> <p>< 中高層住宅地区 A > < 中高層住宅地区 B ></p> <p>高度利用による快適な居住環境の創出を図りつつ、臨海部の一体的な賑わい・回遊性に資する店舗等を配置した中高層住宅の誘導を図る。</p> <p>< 福祉地区 ></p> <p>あらゆる世代の人々が持続して快適な暮らしができるよう福祉サービスの充実を促進するため、福祉施設の誘導を図る。</p>

参考資料 2

区域の整備・開発及び保全の方針

【公共施設等の整備の方針】

1. 地区内及び地区周辺の円滑な交通を確保するため、地区内の主軸となる地区内幹線道路 1 号、交通広場及び区画道路を整備する。

2. 安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地を確保する。

3. 魅力的で賑わいのある空間と臨海部における回遊性の創出を図るため、広場及び広場状空地を確保する。

【建築物等の整備の方針】

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。

1. 臨海部の玄関口にふさわしい魅力的なまちの形成と周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

2. 土地の合理的かつ健全な利用を促し、魅力ある市街地環境を形成するため、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

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、建蔽率の最高限度を定める。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

再開発等促進区		約 3.7 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	道路	地区内幹線道路 1 号	幅員 約 13.0 m 延長 約 620 m
	広場	広場	面積 約 5,000 m ²
	その他公共空地	交通広場	面積 約 3,900 m ²
地区整備計画	道路	区画道路 1 号	幅員 約 10.0 m 延長 約 90 m
		区画道路 2 号	幅員 約 7.5 m 延長 約 160 m
	その他公共空地	歩道状空地 1 号	幅員 約 1.0 m 延長 約 210 m
		歩道状空地 2 号	幅員 約 1.0 m 延長 約 20 m
		広場状空地 1 号	面積 約 60 m ²
		広場状空地 2 号	面積 約 270 m ²

参考資料 2

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	駅前地区	賑わい・交流地区
			地区の面積	約 0.7 ha	約 1.9 ha
		建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物等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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 5. 工場（店舗に附属するものを除く。） 6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。） 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1号から第3号又は同条第6項から第11項若しくは第13項に規定する営業を営む施設 8. 建築物の1階又は2階で住居の用に供するもの（1階又は2階の住居の用に供する部分が、廊下、広間、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。） 	
		建築物の容積率の最高限度		10分の40	
		建築物の建蔽率の最高限度		10分の6	
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	
				<p>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。</p>	

参考資料 2

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	駅前地区	賑わい・交流地区
			地区の面積	約 0.7 ha	約 1.9 ha
		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、計画図に示す壁面の位置の制限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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地階のもの 2. 公共用歩廊（階段や昇降機等を含む。） 3. 休憩所（開放性のあるものに限る。） 4. 駐輪場（開放性のあるものに限る。） 5. 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		4.5 m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<p>建築物等の意匠は、周辺環境に配慮するとともに、臨海部の玄関口にふさわしい魅力的な街並みの形成に寄与するデザインとする。</p>	
		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、地盤面から高さは、1 m以下とする。</p> <p>ただし、周辺環境への配慮又は公益上必要な建築物の保安・管理のために必要なものについては、構造及び地盤面からの高さの規定は適用しない。</p>	

参考資料 2

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	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B	福祉地区	
			地区の面積	約0. 2 h a	約0. 9 h a	約0. 8 h a	
		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。 ただし、市長が公益上必要な建築物等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. 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. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 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（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。） 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1号から第3号若しくは第5号又は同条第6項から第11項若しくは第13項に規定する営業を営む施設				—
			建築物の容積率の最高限度	10分の40		—	
			建築物の建蔽率の最高限度	10分の5		—	
			建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²	2, 000 m ²	—	
		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、計画図に示す壁面の位置の制限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。 1. 地階のもの 2. 公共用歩廊（階段や昇降機等を含む。） 3. 休憩所（開放性のあるものに限る。） 4. 駐輪場（開放性のあるものに限る。） 5. 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				

参考資料 2

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	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B	福祉地区
			地区の面積	約0.2ha	約0.9ha	約0.8ha
		建築物等の高さの最高限度		45m		—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物等の意匠は、周辺環境に配慮するとともに、臨海部の玄関口にふさわしい魅力的な街並みの形成に寄与するデザインとする。		
		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、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、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、地盤面から高さは、1m以下とする。 ただし、周辺環境への配慮又は公益上必要な建築物の保安・管理のために必要なものについては、構造及び地盤面からの高さの規定は適用しない。		

区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。

理由

臨海部における賑わいの創出と回遊性の向上に寄与する魅力的なまちづくりを進めていくため、都市基盤施設を整備し、多様な生活サービス施設の集積と都市型住宅の適切な配置によって、新しい拠点となる地区にふさわしい土地利用と都市機能の充実を図るとともに、周辺環境と調和した憩いと賑わいのある市街地の形成を目指し、地区計画を決定する。