

## 船橋都市計画上山ローズタウン地区地区計画

名称	上山ローズタウン地区地区計画
位置	船橋市上山町3丁目の一部の区域
面積	約1.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR船橋駅から北へ約4km、東武鉄道野田線馬込沢駅から南西へ約900mに位置し、昭和50年代に計画的に開発・整備された閑静な住宅地として、自治会の建築協定により良好な住環境が保たれてきた。</p> <p>地区計画を導入することにより、ゆとりとうるおいある住環境を維持・保全するとともに、良好な街並みの形成を図ることを目標とする。</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>戸建て住宅を主体とした現在の良好な住環境の保全を図る。</p> <p>住環境の悪化を防止するため、原則として現況地盤面の変更は行わないものとする。</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. 戸建て住宅を主体とした住環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 敷地の細分化による建て詰まりを防ぎ、ゆとりある街並みを保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3. 低層住宅地としての調和を図り、日照や景観等による周辺への環境阻害を防止するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>4. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、隣接地に対する圧迫感を緩和するため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>5. 地区の環境と調和した落ち着いた景観の保全や良好な街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>6. 緑豊かな街並みの形成や防災力の向上を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>

地 区 整 備 計 画	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、この限りではない。 1. 一戸建ての住宅 2. 長屋（3戸以上を除く。） 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第1号、第4号、第6号又は第7号に掲げる用途を兼ねるもの 4. 診療所 5. 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 6. 集会所（町会・自治会館） 7. 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷 地面積の最 低限度	135㎡ 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。
	建築物等 の高さの最 高 限度	高さが10m以下（軒の高さにあつては7m以下）かつ地階を除く階数2階以下
	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から隣地境界線までの距離は0.8m以上とする。 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. 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 3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの
	建築物等 の 形態又は色 彩その他の 意匠の制限	建築物の形態は、周辺の環境と調和するもので良好な街並みの形成に十分配慮したものとする。また、建築物の外壁の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとし、原色や蛍光色などの刺激的な色彩は避ける。
	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つては、地盤面からの高さは、1m以下とする。