

船橋都市計画船橋日大前駅東地区地区計画

名称	船橋日大前駅東地区地区計画
位置	船橋市坪井町、坪井東1丁目、坪井東2丁目、坪井東3丁目、坪井東4丁目、坪井東5丁目、坪井東6丁目及び習志野台7丁目の各一部の区域
面積	約65.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、船橋市の中心部から東へ約7.5kmに位置し、地区の中央部には東葉高速線船橋日大前駅が設置されている。本地区では、土地区画整理事業により新しい市街地形成が図られ、駅を中心とした新しい拠点の形成と、「エコシティふなばし」の考えに基づいた人と環境にやさしい環境共生型の住宅市街地の形成が期待されている。</p> <p>そのため、地区計画の導入により、船橋市の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り、自然と調和する魅力的な街並み景観と良好で質の高い住環境を形成し、保持していくことを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>【土地利用の方針】 新しい拠点となる地区にふさわしい土地利用を図るため、本地区を次の地区に区分し、それぞれ次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>〔センター地区〕 船橋日大前駅の周辺地区であり、自然と調和のとれた土地の有効利用を誘導しながら、船橋市の新しい拠点とするため、地域密着型のにぎわいのある魅力的な商業・サービス・業務・共同住宅などからなる複合的な土地利用の誘導を図る。</p> <p>〔沿道地区（A・B）〕 本地区の骨格道路を形成する都市計画道路3・3・38号坪井駅前線、3・4・39号坪井東線、3・4・20号印内習志野台線の沿道街区であり、幹線道路等の沿道の交通の利便性を活かしつつ、センター地区を補完するための各種生活利便施設等の誘導を図る。また、東葉高速線沿線は、後背の住居専用地域の住環境を騒音等から保護するための土地利用の誘導を図る。</p> <p>〔計画建設地区〕 周辺環境と調和する施設等の導入を図る。</p> <p>〔計画住宅A地区〕 自然と調和のとれた魅力的な街並み景観を形成し、多様なライフスタイルや住宅ニーズに応える住宅地の誘導を図る。</p> <p>〔計画住宅B地区〕 自然と調和のとれた魅力的な街並み景観を形成し、多様なライフスタイルや住宅ニーズに応える低層住宅地の誘導を図る。</p> <p>〔一般住宅地区〕 周辺環境と調和する低中層の住宅地区の誘導を図る。</p> <p>〔低層住宅地区〕 戸建て住宅を主体とする良好な居住環境の住宅地区の誘導を図る。</p> <p>【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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自然と調和する美しい魅力的な都市環境と、良好な質の高い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. 適正な規模の街並みを形成し、自然と調和する美しく魅力的な都市環境と、良好な質の高い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. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、地区周辺や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。 4. 沿道地区Bについて、後背の住居専用地域の住環境を保護するための土地利用の誘導を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。また、計画住宅B地区について、沿道の土地利用と低層住宅地の計画的な調和を図り、魅力ある街並み景観を誘導するため、建築物の高さの最高限度を定める。 5. 地域環境と調和し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限について定める。その色彩は原色の使用を控え、落ち着いた色調とすることにより周辺の街並みとの調和に努めるものとし、屋外広告物については、美観風致の維持を図るものとする。 6. 自然と調和した緑豊かな美しい街並みや、防災性の向上とよい住環境の形成のため、かき又はさくの構造の制限を定める。

地区区分	地区の名称	センター地区		沿道地区		計画建設地区		
				A	B			
		地区の面積		約 6.1ha	約 12.0ha	約 1.1ha	約 3.1ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限					<p>次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p>	
		<ol style="list-style-type: none"> 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。） 自動車教習所 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 勝馬投票券発売所、場外車券売場 倉庫業を営む倉庫 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。） 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 都市計画道路3・3・38号坪井駅前線（駅前広場を含む。）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（上階の住宅等への出入口又は階段に供する部分を除く。） 	<ol style="list-style-type: none"> 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。） 自動車教習所 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 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 	<ol style="list-style-type: none"> 自動車教習所 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 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 				
		建築物の敷地面積の最低限度		300㎡	135㎡	135㎡		
		壁面の位置の制限		<p>建築物（駅舎を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路までの距離は1m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（センター地区内の都市計画道路3・3・38号坪井駅前線に接する部分を除く。）が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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 地階のもの 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 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの 				
		建築物等の高さの最高限度		—	20m	—		
		建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色などの刺激的な色彩を避ける。				
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、1.0m以下とする。						

地区区分	地区の名称	計画住宅A地区	計画住宅B地区	一般住宅地区	低層住宅地区	
	地区の面積	約 6.5ha	約 2.2ha	約 1.2ha	約 33.3ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号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、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 6. 病院又は診療所 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. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9. 店舗、飲食店その他これらに類するもの 10. 前各号の建築物に附属するもの 		—	<p>次の各号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、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 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 	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡		135㎡	135㎡	
	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から前面道路までの距離は1m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、適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 				
	建築物等の高さの最高限度	—	12m	—		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色などの刺激的な色彩を避ける。</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、1.0m以下とする。</p>				