

船橋都市計画地区計画の決定（船橋市決定）

名称	高根台団地地区地区計画
位置	船橋市高根台1丁目、高根台2丁目、高根台3丁目及び高根台6丁目の各一部の区域
面積	約31.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、新京成電鉄高根公団駅の北に位置し、昭和30年代に建設された大規模住宅団地の中で建替えを進めている地区であり、まちづくりのテーマを「豊かな緑を楽しめる街」、「高齢者も子育て世代も安全・安心に生き活きと暮らせる街」、「ゆとりある空間と美しい街並みが広がる街」と定め、団地再生を図っている。</p> <p>こうした背景を踏まえ、地区計画を導入することにより、地区の豊かな自然環境やオープンスペースの継承、多様かつ良質な住宅供給及び地域ニーズに対応する都市機能の集積、建物とランドスケープが一体となった良好な景観形成を推進し、住み続けられる街を目指す。</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8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><駅前地区A・B・C・D・E></p> <p>地区の利便性の向上を図るため、複合的な商業施設、業務施設、公共・公益施設、医療・福祉関連施設及び中高層住宅等を立地誘導する等、身近で魅力ある駅前市街地の誘導を図る。</p> <p><中高層住宅地区A・B></p> <p>オープンスペースを適正に配置し、緑豊かでゆとりある街並み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。また、地域のニーズに応じた生活支援施設の導入を図る。</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>【地区施設の整備の方針】</p> <p>建替えに伴う大規模街区の再編に対応して、地区内及び地区周辺の円滑な交通を確保するとともに、緑の広がるゆとりの空間と快適な自転車・歩行者ネットワークを構築するため、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である市道00-011及び00-012号線沿いに、緑の広がるシンボルロードとしての街路景観を形成する歩行者専用道路及び通路1号を整備する。 ・東西方向の主要な生活動線として、緑地空間を確保するとともに快適な自転車・歩行者空間を形成する自転車歩行者専用道路1号を整備する。 ・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。 ・地区内の生活動線として、快適な自転車・歩行者空間を形成する自転車歩行者専用道路及び通路を整備する。

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. 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。 3. 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。 4. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整えるため、壁面の位置の制限を定める。 5. 調和の取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。 					
	地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長
道路			区画道路 1 号	8. 0 m	約 2 6 0 m	
			区画道路 2 号	6. 0 m	約 2 3 0 m	
			区画道路 3 号	8. 0 m	約 1 9 0 m	
			区画道路 4 号	9. 0 m	約 2 0 0 m	
			区画道路 5 号	8. 5 m	約 1 8 0 m	
			自転車歩行者専用道路 1 号	8. 0 m	約 4 5 0 m	
			自転車歩行者専用道路 2 号	4. 0 m	約 1 8 0 m	
			自転車歩行者専用道路 3 号	4. 0 m	約 2 1 0 m	
			自転車歩行者専用道路 4 号	4. 0 m	約 6 0 m	
			自転車歩行者専用道路 5 号	4. 0 m	約 1 0 0 m	
			歩行者専用道路	8. 0 m	約 7 0 0 m	
その他の公共空地			通路 1 号	8. 0 m	約 2 4 0 m	
	通路 2 号	1 0. 0 m	約 9 0 m	通路上部に建築物等を配置する場合は、通路の建築限界を高さ 4. 5 m とし、かつ、当該通路延長の過半を超えないこと。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の 名称	駅前地区A	駅前地区B	駅前地区C
		区分	地区の 面積	約2.2ha	約3.8ha	約1.1ha
		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. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 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. 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号から第4号まで又は同条第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 7. 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用に供するもの（上階の住宅等への出入口、階段に供する部分等を除く。） 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 3. 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。） 4. 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 5. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
		建築物の建ぺい率の最高限度	—	10分の5		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ 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のについては、この限りでない。			

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A	駅前地区B	駅前地区C
			地区の面積	約2.2ha	約3.8ha	約1.1ha
		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（計画図に示す壁面の位置の制限が4mのものを除く。）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. 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>	<p>壁面の位置の制限が4m以外のものに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。</p> <p>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。</p> <p>壁面の位置の制限が4mのものにかき又はさくを設ける場合は、透視可能なフェンス又はこれに類する構造とし、地盤面からの高さは、50cm以下とする。</p>	<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。</p> <p>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。</p>	

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D	駅前地区E	
			地区の面積	約0.9ha	約0.2ha	
		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. 自動車教習所 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 3. 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。） 4. 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 5. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）			—
		建築物の建ぺい率の最高限度	—			
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		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。 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	—			
		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	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。			

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	低層住宅地区	
			地区の面積	約8.8ha	約5.8ha	約8.4ha	
		建築物等の用途の制限	—				
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	—			
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		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。				
		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（計画図に示す壁面の位置の制限が4mのものを除く。）については、この限りでない。</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>	<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（計画図に示す壁面の位置の制限が4mのものを除く。）については、この限りでない。</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>			
		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>壁面の位置の制限が4m以外のものに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。</p> <p>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</p>				

		<p>は、地盤面からの高さは、1 m以下とする。</p> <p>壁面の位置の制限が4 mのものにかき又はさくを設ける場合は、透視可能なフェンス又はこれに類する構造とし、地盤面からの高さは、50 cm以下とする。</p> <p>ただし、転落防止等安全対策上必要なものについては、地盤面からの高さの規定を適用しない。</p>
--	--	--