

## 船橋都市計画豊富・鈴身地区地区計画

	名称	豊富・鈴身地区地区計画
	位置	船橋市豊富町、鈴身町及び車方町の各一部の区域
	面積	約48.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市北部に整備された工業団地「船橋ハイテクパーク」並びに関連する公共公益施設を含む区域で、研究開発型産業を中心とする低公害型工業系市街地を形成していくものである。</p> <p>そのため、周辺の農地、住宅地等の環境との調和を図りつつ、工場・研究所施設及び公共公益施設の計画的な整備を誘導し、適正な市街地形成を図ることを目的とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p><b>【土地利用の方針】</b>          地区を3区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>&lt;工場・研究所地区&gt;          先端技術・成長産業及び物流産業に係る低公害型の工場、研究所等の立地を図る。また、市内の住工混在地区や都市再開発地区に立地する中小企業の製造業等の移転受皿とする。</p> <p>&lt;軽工業地区&gt;          周辺環境と調和した主に軽工業等の環境悪化の恐れのない施設の立地を図る。</p> <p>&lt;公共公益施設地区&gt;          地区内立地企業の就業者や居住者及び周辺住民等のための公共公益施設の立地を図る。</p> <p><b>【建築物等の整備の方針】</b>          良好な生産環境と洗練された街なみを創出するため、次のような建築物等の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 用途の混在を防止し、高度な土地の利用増進を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 敷地の細分化を防止し、適正な規模の街なみを形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3. 街なみを整え、又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。</li> <li>4. 日照・通風・景観等の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>5. 地域環境と調和する街なみを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> <li>6. 緑豊かな美しい街なみを形成するため、かき又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol> <p><b>【宅地内緑地の保全の方針】</b>          工場・研究所地区の各敷地外周部に整備された緑地については、各土地所有者が適切な管理を行ない、その保全・育成に努めるものとする。また、これらの地区で新たに敷地分割する場合は、新たな敷地境界線に沿って壁面後退部の緑化に努める。</p>

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の 名称	工場・研究所地区	軽工業地区	
		地区の 面積	約46.4ha	約1.2ha	
	建築物等の用途 の制限	次の各号に掲げる建築物は、 建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。		次の各号に掲げる建築物以外のものは、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。	
		1. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（わ）項第2号から第8号に掲げるもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 保育所 4. 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 5. 公衆浴場 6. 診療所 7. 自動車教習所 8. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 9. カラオケボックスその他これに類するもの	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のうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3で定めるもの 3. 事務所 4. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） 5. 工場（建築基準法施行令第130条の6の規定するもの）		
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	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。		170㎡
	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、別表（イ）欄に掲げる境界線までの距離は、同表（ロ）欄に掲げる地区の区分に応じた数値以上とする。 ただし、公園緑地内の施設、消防署、巡査派出所その他市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、別表（イ）欄に掲げる境界線までの距離は、同表（ロ）欄に掲げる地区の区分に応じた数値以上とする。 ただし、ゴミ集積場との境界その他市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。	
	建築物等の高さの最高限度	40m			10m
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色等の刺激的な色彩の多用を避ける。			
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、生垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造を原則とする。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0.3m以下とする。		道路に面してかき又はさくを設ける場合は、生垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造を原則とする。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。		

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の 名称	公共公益施設地区
		地区の 面積	約0.4ha
	建築物等の用途の 制限	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。	
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 図書館その他これらに類するもの</li> <li>2. 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</li> <li>3. 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</li> <li>4. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	500㎡	
		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。	
	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、別表（イ）欄に掲げる境界線までの距離は、同表（ロ）欄に掲げる地区の区分に応じた数値以上とする。 ただし、ゴミ集積場との境界その他市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。	
	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、白及びグレー、クリーム色、茶色等の中間色を基調とし、刺激的な色彩や装飾を避ける。	
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、生垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造を原則とする。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0.3m以下とする。		

<別表> 壁面の位置の制限

(イ) 対 象	(ロ) 後 退 距 離		
	地 区 の 区 分		
	工場・研究所地区	軽工業地区	公共公益 施設地区
以下のもので計画図に表示する位置			
1. 地区計画の区域境界 (前面道路の中心線が地区計画の区域境界の場合を含む。)	20 m	—	5 m
2. 道路境界 (軽工業地区以外で、 1. に該当する位置を除く。)	5 m	2 m	5 m
3. 隣接地との境界 (送電線鉄塔敷地に接する部分を除く。)	5 m	1 m	5 m