

船橋都市計画塚田駅南地区地区計画

名称	塚田駅南地区地区計画
位置	船橋市行田1丁目の一部の区域
面積	約5.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線塚田駅より南西約300mに位置し、工場跡地の土地利用転換等に伴い計画的なまちづくりを促進する山手地区の北西部にある。山手地区では、これまでの工業系の土地利用に配慮しながら周辺市街地を支える暮らしの拠点を目指す「山手地区のまちづくり」に基づき、市街地の形成が進められてきた。</p> <p>本地区のまちづくりにおいては、周辺市街地を活性化する魅力的で賑わいのあるエリアの創出が期待されるとともに、新たに建設される小学校や保育所に面することから特に子どもや若い世代の安全・安心を確保する役割を担う。</p> <p>こうした背景を踏まえ、周辺市街地との調和や地区内外を連携する安全・安心な交通ネットワークの形成に配慮し、緑豊かでゆとりある空間の創出と日常生活において利便性を高める施設を誘導することにより、良好な景観と賑わいを備えた誰もが暮らしやすい街を目指す。</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4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><中高層住宅地区></p> <p>緑地や敷地内空地などによるオープンスペースを確保することで、新たなまちづくりにふさわしい魅力的な住環境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。</p> <p><生活拠点地区></p> <p>地区及び周辺市街地の日常生活における利便性の向上に資する商業施設などを誘導し、生活支援機能の充実した地区の形成を図る。</p> <p><低層住宅地区A・B></p> <p>低層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>地区内及び地区周辺の円滑な交通を確保するとともに、街並みに緑とゆとりの空間を確保するため、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となる区画道路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配置する。 ・道路と一体的に機能する安全で快適な通路を整備する。 ・街の玄関口に、人々が集い、賑わいを創出する広場を整備する。 ・地区内の回遊性を高める快適な歩行者空間として緑道を整備する。

区域の整備・開発及び保全の方針

【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. 身近で魅力ある街並みの形成、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. 低層住宅地区において、ゆとりある街並みを形成するため、容積率の最高限度を定める。
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、建ぺい率の最高限度を定める。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。

【緑化の方針】

- 緑の豊かさを実感できる魅力ある市街地を形成するため、緑化の方針を以下のように定める。
- ・敷地内の緑化を推進するため、建築物の敷地について緑化率の最低限度を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号	9.5m	約200m	
			区画道路2号	9.0m	約200m	
			区画道路3号	6.0m	約30m	
		その他の公共空地	区画道路4号	6.0m	約90m	
			通路1号	3.5m	約130m	
			通路2号	2.5m	約180m	
			通路3号	2.0m	約50m	
			緑道	6.5m	約410m	歩行者空間を含む
			名称	面積		
			広場1号	約	70m ²	
		広場2号	約	350m 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	生活拠点地区
			地区の面積	約3.0ha	約2.0ha
		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. 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. 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. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 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 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 9. 店舗、飲食店、事務所、展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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. 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 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 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
		建築物の容積率の最高限度	—	—	
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	—			
	建築物の緑化率の最低限度	100分の21	—		

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	生活拠点地区	
			地区の面積	約3.0ha	約2.0ha	
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	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については、適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地階のもの 2. 公共用歩廊 3. 休憩所 4. 駐輪場 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		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、原則として生け垣、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	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B
		区分	地区の面積	約0.5ha	約0.3ha
		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第130条の3に定めるもの 4. 診療所 5. 集会所（町会・自治会館） 6. 前各号の建築物に附属するもの	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、この限りでない。 1. 一戸建ての住宅 2. 長屋 3. 前2号に掲げる建築物で事務所、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第130条の3に定めるもの 4. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 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. 集会所（町会・自治会館） 8. 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 9. 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度		10分の10	10分の15
		建築物の建ぺい率の最高限度		10分の5	10分の5
建築物の緑化率の最低限度		—	—		

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	低層住宅地区A	低層住宅地区B	
			地区の面積	約0.5ha	約0.3ha	
		建築物の敷地面積の最低限度		135㎡	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のものについては、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 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 		
		建築物等の高さの最高限度		10m	10m	
		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、原則として生け垣、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>		