

船橋都市計画地区計画の決定（船橋市決定）

都市計画新船橋駅西地区地区計画を次のように決定する。

名称	新船橋駅西地区地区計画
位置	船橋市山手一丁目の一部の区域
面積	約6.8ha
地区計画の目標	本地区は、東武野田線新船橋駅の西側に位置し、大規模工場跡地の土地利用転換に伴う計画的なまちづくりを促進する山手地区の南西部エリアに位置している。 本地区は、「つながる」「にぎわう」「まもる」の3つの方針をもとに新たなまちづくりの実現を目指す。 「つながる」では歩行環境に配慮したウォークアブルなまちづくりとして、新船橋駅と医療機関及び医療関連施設（以下「医療施設等」という。）を繋ぎ、地区内外を貫通する東西軸として地域の新たな歩行者ネットワークの形成と地区の外周道路沿いの緑を感じられる魅力的な歩行者空間の創出、「にぎわう」では地域のコミュニティの形成を図るためのイベント活動等が行える空間づくり、「まもる」では環境に配慮したまちづくりや医療施設等と連携した健康な心や身体を守るためのまちづくりなどを目指す。 本地区計画では上記を踏まえ、地区内のみならず地域の利便性の向上と、地域に開かれたみどり豊かな憩いと賑わいの空間創出を図り、魅力的で質の高い市街地環境の創出を目指すものとする。
区域の整備・開発及び保全の方針	【土地利用の方針】 地区計画の目標の実現を図るため、本地区を2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。 ＜中高層住宅地区＞ 新たなまちづくりにふさわしい緑豊かで環境に配慮した中高層住宅等の立地を図るとともに、地域の方にも開かれた魅力的なオープンスペースの形成を図る。 ＜医療施設関連地区＞ 医療施設等の立地を図る。 【地区施設の整備の方針】 地区内及び周辺地域住民の大規模商業施設及び新船橋駅までの動線と、公共交通機関から医療施設等までの動線を誰もが利用しやすいバリアフリーに配慮した安全・安心の歩行者空間を確保するとともに、建築物等の高さの緩和などにより創出されるオープンスペースを地域の方にも開かれた憩いと賑わいを創出する拠点とするため、地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。 ＜区画道路1号・2号＞ ・街の骨格を形成する道路として、地区東側と北側に区画道路を整備する。 ＜緑道1号・2号＞ ・道路の歩道幅員を補完し、歩行者空間を緑豊かでゆとりと潤いある空間とするため指定する。 ＜緑地1号＞ ・歩行者空間を一部緑道として補完しながら緑豊かでゆとりと潤いある空間とするため指定する。 ＜緑地2号＞ ・駐車施設と多目的スペースとの緩衝を図り、緑豊かでゆとりと潤いある空間とするため指定する。 ＜多目的スペース＞ ・地区の東西の主軸として円滑な人の動線を確保するとともに、建築物等の高さ緩和等により創出されるオープンスペースを、地区住民や地域住民などが緑を感じながら憩い、にぎわい、防災機能を持った空間とするため指定する。 ＜公開通路＞ ・多目的スペースと連続して地区内外を結ぶ円滑な人の動線を確保するため指定する。 ＜公園＞ ・新船橋駅から来た人にとってまちの顔となる位置に、地域住民の憩いと交流の場となる公園を整備する。

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. 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、建築物の建蔽率の最高限度を定める。 3. 土地の合理的かつ健全な利用を促し、魅力ある市街地を形成するため、建築物の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、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。 5. 周辺環境に配慮しつつ、高さの緩和により創出されるオープンスペースを活かした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。 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。 8. 周辺環境に配慮しつつ自動車車庫の立体化により、調和のとれた魅力ある街並み形成に資するオープンスペースや病院との連携も見据えた都市防災に資する空間創出を図るため、自動車車庫の集約立地に努める。 【環境配慮の方針】 再生可能エネルギーを有効活用するとともに、環境と共生するまちを実現するために、環境共生及び環境配慮に向けた取組を推進する。 1. 太陽光パネルや蓄電池といった再生可能エネルギー設備機器の導入に努め、再生可能エネルギーの有効活用に取り組み、環境負荷低減に努める。 2. グリーンインフラの導入により、雨水調整池へのピーク流量の抑制による防災・減災、ヒートアイランドの緩和及び生物多様性の保全等に努める。 3. 敷地内の緑化を推進し、緑の豊かさを実感できる環境形成に努める。また、その実現を図るために、多目的スペース及び緑地を定める。																																																			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="231 1240 312 1865" rowspan="11">地区整備計画</td><td data-bbox="312 1240 368 1865" rowspan="3">道路</td><td data-bbox="368 1240 775 1290">名 称</td><td data-bbox="775 1240 1082 1290">幅 員</td><td data-bbox="1082 1240 1310 1290">延 長</td><td data-bbox="1310 1240 1520 1290">備 考</td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1290 775 1339">区画道路 1 号</td><td data-bbox="775 1290 1082 1339">9. 0 m</td><td data-bbox="1082 1290 1310 1339">約 9 0 m</td><td data-bbox="1310 1290 1520 1339"></td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1339 775 1388">区画道路 2 号</td><td data-bbox="775 1339 1082 1388">6. 5 m</td><td data-bbox="1082 1339 1310 1388">約 4 3 0 m</td><td data-bbox="1310 1339 1520 1388"></td></tr> <tr> <td data-bbox="312 1388 368 1865" rowspan="8">公園その他の公共空地</td><td data-bbox="368 1388 775 1438">公開通路</td><td data-bbox="775 1388 1082 1438">2. 5 m</td><td data-bbox="1082 1388 1310 1438">約 7 0 m</td><td data-bbox="1310 1388 1520 1438"></td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1438 775 1487">緑地 1 号</td><td data-bbox="775 1438 1082 1487">2. 0 m</td><td data-bbox="1082 1438 1310 1487">約 8 8 m</td><td data-bbox="1310 1438 1520 1487"></td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1487 775 1536">名 称</td><td colspan="2" data-bbox="775 1487 1082 1536">面 積</td><td data-bbox="1310 1487 1520 1536">備 考</td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1536 775 1585">緑地 2 号</td><td colspan="2" data-bbox="775 1536 1082 1585">約 2 5 6 m²</td><td data-bbox="1310 1536 1520 1585"></td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1585 775 1655">緑道 1 号</td><td colspan="2" data-bbox="775 1585 1082 1655">約 2, 5 7 0 m² (うち広場状空間 5 7 0 m²)</td><td data-bbox="1310 1585 1520 1655" rowspan="2">道路沿いの部分については、幅 2. 5 m の歩道状空地、幅 2 m の緑地帯を基本構成とする。</td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1655 775 1771">緑道 2 号</td><td colspan="3" data-bbox="775 1655 1082 1771">約 1, 9 2 0 m² (うち広場状空間 4 6 0 m²)</td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1771 775 1821">公園</td><td colspan="2" data-bbox="775 1771 1082 1821">約 2, 0 0 0 m²</td><td data-bbox="1310 1771 1520 1821"></td></tr> <tr> <td data-bbox="368 1821 775 1865">多目的スペース</td><td colspan="2" data-bbox="775 1821 1082 1865">約 7, 0 1 0 m²</td><td data-bbox="1310 1821 1520 1865"></td></tr> </table>						地区整備計画	道路	名 称	幅 員	延 長	備 考	区画道路 1 号	9. 0 m	約 9 0 m		区画道路 2 号	6. 5 m	約 4 3 0 m		公園その他の公共空地	公開通路	2. 5 m	約 7 0 m		緑地 1 号	2. 0 m	約 8 8 m		名 称	面 積		備 考	緑地 2 号	約 2 5 6 m ²			緑道 1 号	約 2, 5 7 0 m ² (うち広場状空間 5 7 0 m ²)		道路沿いの部分については、幅 2. 5 m の歩道状空地、幅 2 m の緑地帯を基本構成とする。	緑道 2 号	約 1, 9 2 0 m ² (うち広場状空間 4 6 0 m ²)			公園	約 2, 0 0 0 m ²			多目的スペース	約 7, 0 1 0 m ²	
地区整備計画	道路	名 称	幅 員	延 長	備 考																																															
		区画道路 1 号	9. 0 m	約 9 0 m																																																
		区画道路 2 号	6. 5 m	約 4 3 0 m																																																
	公園その他の公共空地	公開通路	2. 5 m	約 7 0 m																																																
		緑地 1 号	2. 0 m	約 8 8 m																																																
		名 称	面 積		備 考																																															
		緑地 2 号	約 2 5 6 m ²																																																	
		緑道 1 号	約 2, 5 7 0 m ² (うち広場状空間 5 7 0 m ²)		道路沿いの部分については、幅 2. 5 m の歩道状空地、幅 2 m の緑地帯を基本構成とする。																																															
		緑道 2 号	約 1, 9 2 0 m ² (うち広場状空間 4 6 0 m ²)																																																	
		公園	約 2, 0 0 0 m ²																																																	
		多目的スペース	約 7, 0 1 0 m 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	医療施設関連地区
		地区の区分	地区の面積	約 5. 1 h a	約 1. 7 h a
		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。 ただし、船橋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 1 4 条第 1 項各号のいずれかに該当し、市長が許可したものについては、この限りでない。		
			1. 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 4 8 条第 5 項に規定する第一種住居地域において建築してはならない建築物。ただし、建築物に附属する自動車庫で、3 階又はその屋上の部分にあるものは、この限りでない。 2. ホテル又は旅館 3. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場等 4. 自動車教習所 5. 火薬、石油類又はガスなどの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。） 6. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）	1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿（医療施設等の福利厚生施設を除く。） 3. ホテル又は旅館（医療施設等に附属するものを除く。） 4. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場等 5. 自動車教習所 6. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）	
		建築物の建蔽率の最高限度	1 0 分の 5		
		建築物の敷地面積の最低限度	1, 0 0 0 m ²		
			ただし、船橋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 1 4 条第 1 項各号のいずれかに該当し、市長が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	建築物（工作物である機械式駐車場も含む。）の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限による距離内に建築してはならない。 ただし、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. 公共用歩廊（階段、昇降機等を含む。） 3. 交流施設 4. 休憩所（開放性のあるものに限る。） 5. 駐輪場（開放性のあるものに限る。） 6. 建築物等の管理上最小限必要な附帯施設（フェンス等） 7. 船橋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 1 4 条第 1 項各号のいずれかに該当し、市長が許可したもの		

		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは、計画図に示す建築物等の高さの最高限度とする。 ただし、屋上設置型の建築基準法第55条第3項に掲げる再生可能エネルギー源の利用に資する設備で、周辺地区に与える影響が少ないと認められる場合においては、その部分の高さは、1.5mまでは当該建築物等の高さに算入しない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態は、周辺の環境と調和した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、建築物等の外壁の色は、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。 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。

「地区計画区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由

本地区では、「つながる」「にぎわう」「まもる」の3つの方針をもとに、地区内のみならず地域の利便性の向上と、地域に開かれたみどり豊かな憩いと賑わいの空間創出を図り、魅力的で質の高い市街地環境の創出を目指すため、地区計画を決定するものである。