

船橋都市計画地区計画の決定（船橋市決定）

都市計画新船橋駅商業地区地区計画を次のように決定する。

名称	新船橋駅商業地区地区計画
位置	船橋市山手1丁目の一部の区域
面積	約6.4ha
地区計画の目標	本地区は、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に位置し、船橋市都市計画マスタープランにおいて地区拠点商業地に位置付けられている東武野田線新船橋駅西側駅前の地区である。 本地区のまちづくりでは、既に立地する大規模商業施設が、将来にわたって良好で質の高い山手地区の商業拠点として地域の暮らしを支え続けることを目指す。
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、大規模商業施設機能の維持・保全を図る。 【地区施設の整備の方針】 地区の内外を結ぶ安全で快適な歩行者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。 ＜歩道状空地＞ 道路の歩道幅員を補完し、ゆとりある歩行者空間を創出するため指定する。 ＜公開通路（概略的配置）＞ 本地区外西側の敷地に立地が予定される医療機関及び医療関連施設（以下「医療施設等」という。）へ向かう地区内の接続点（計画図に示すA点）から新船橋駅（計画図に示すB点）までを安全で円滑な歩行者空間で繋ぐことで、公共交通（鉄道）による医療施設等利用者の利便性向上を図るとともに、本地区外西側から大規模商業施設や新船橋駅への歩行者空間を創出し、利便性の高いまちづくりを実現するため概略的に指定する。 【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. 周辺住民の生活利便性の向上に資する大規模商業施設機能の維持を図るため、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、魅力ある市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4. 隣地の環境を守るため、壁面の位置の制限を定める。 5. 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。

	地区施設 の配置及び規模	その他の 公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩道状空地	約 1. 0 m	約 2 5 0 m	船橋市道 0 0 - 1 6 9 号線の歩行者空間として 2. 5 m を確保 一部約 3. 5 m
			公開通路	約 2. 0 m	約 2 3 0 m	概略的配置 建物内を通路とする場合、開放時間は施設の営業時間で可
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	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. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 4. 自動車教習所 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場 6. 倉庫業を営まない倉庫で床面積の合計が 1 0, 0 0 0 ㎡を超えるもの 7. 倉庫業を営む倉庫（建築物の延べ面積の 2 分の 1 を超えるもの、又は 3, 0 0 0 ㎡を超えるものに限る。） 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 9. 自動車修理工場（店舗に附属するものを除く。）			
		建築物の建蔽率の最高限度	1 0 分の 7			
		建築物の敷地面積の最低限度	1 0, 0 0 0 ㎡			
			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を含む。）の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。 1. 道路境界線から 2 m 2. 隣地境界線から 2 m 3. 計画図に示す壁面の位置の制限による距離 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. 休憩所（開放性のあるものに限る。） 4. 駐輪場（開放性のあるものに限る。） 5. 車路（地盤面からの高さ 3. 0 m 以下のものに限る。） 6. 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	3 1 m			

		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、著しく派手な色彩を避け、周辺の環境に配慮したものとする。
		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、1 m以下とする。

「地区計画区域、地区整備計画区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」
理由

本地区では、既に立地する大規模商業施設が、将来にわたって良好で質の高い山手地区の商業拠点として地域の暮らしを支え続けることを目指すため、地区計画を決定するものである。