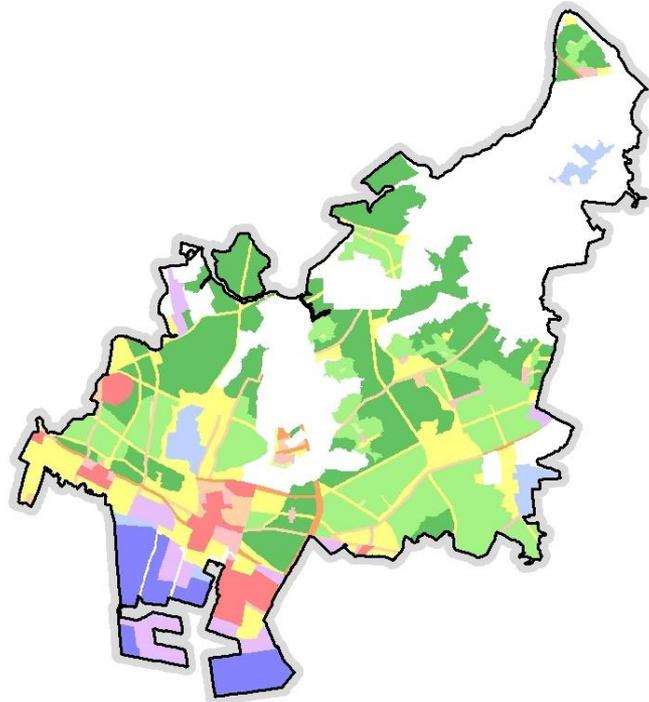


# 第151回船橋市都市計画審議会

## 議案第1号

### 船橋市都市計画さつき台地区地区計画の決定（付議）

船橋市 建設局  
都市計画部 都市計画課  
令和7年2月5日



# 地区計画制度について

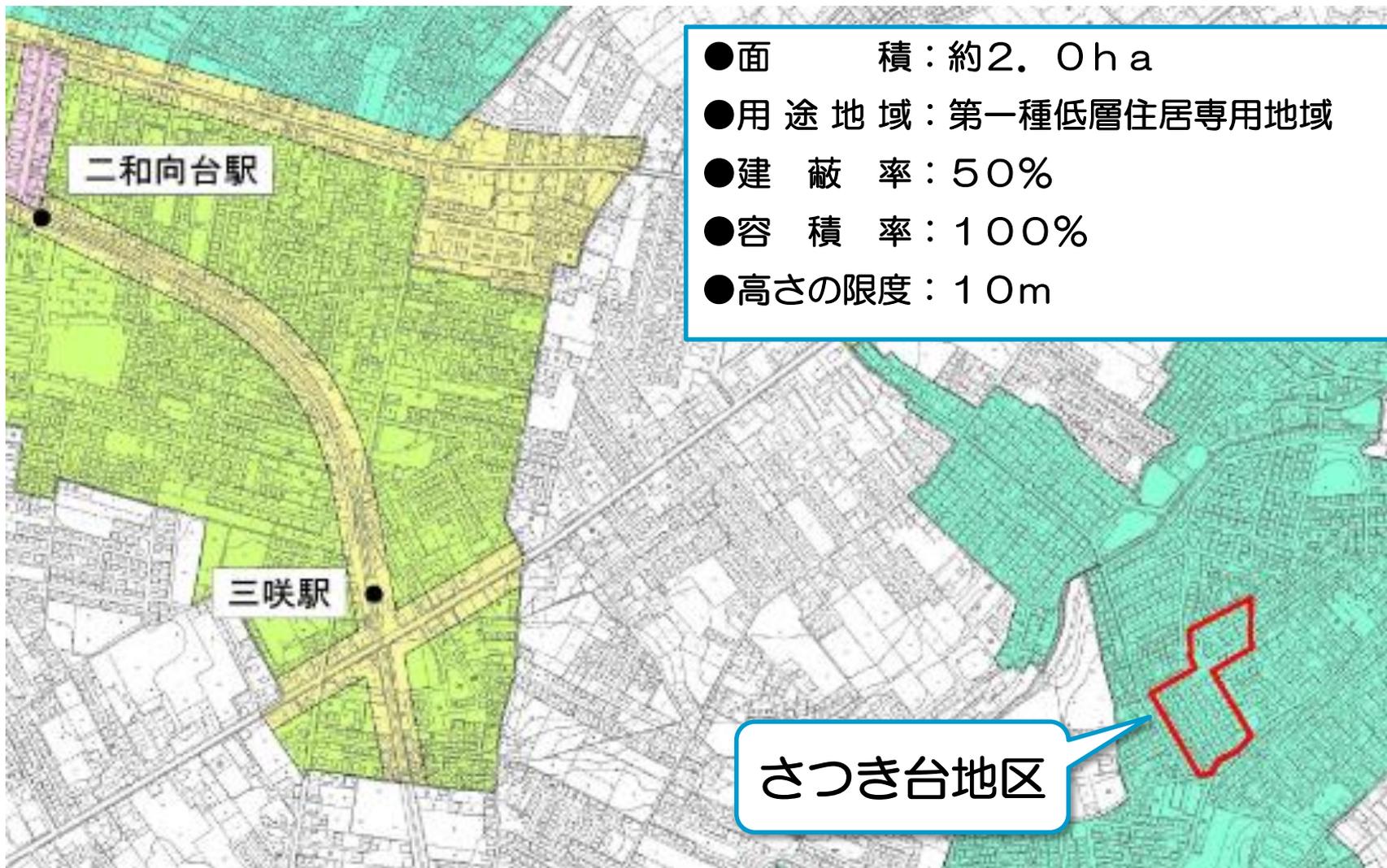
## 地区計画制度について

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画法に基づく指定を行い、将来に渡ってより良いまちづくりを進めていくものです。

地区計画で決めたルールは地区内の方が守るべきルールとなるため、特徴的かつ統一的なまちづくりを地区全体で進めることができ、まちの魅力向上に繋がります。

# さつき台地区の概要

# さつき台地区の概要



- 面積：約2.0ha
- 用途地域：第一種低層住居専用地域
- 建蔽率：50%
- 容積率：100%
- 高さの限度：10m

さつき台地区

# さつき台地区地区計画区域

写真1



写真2



写真3

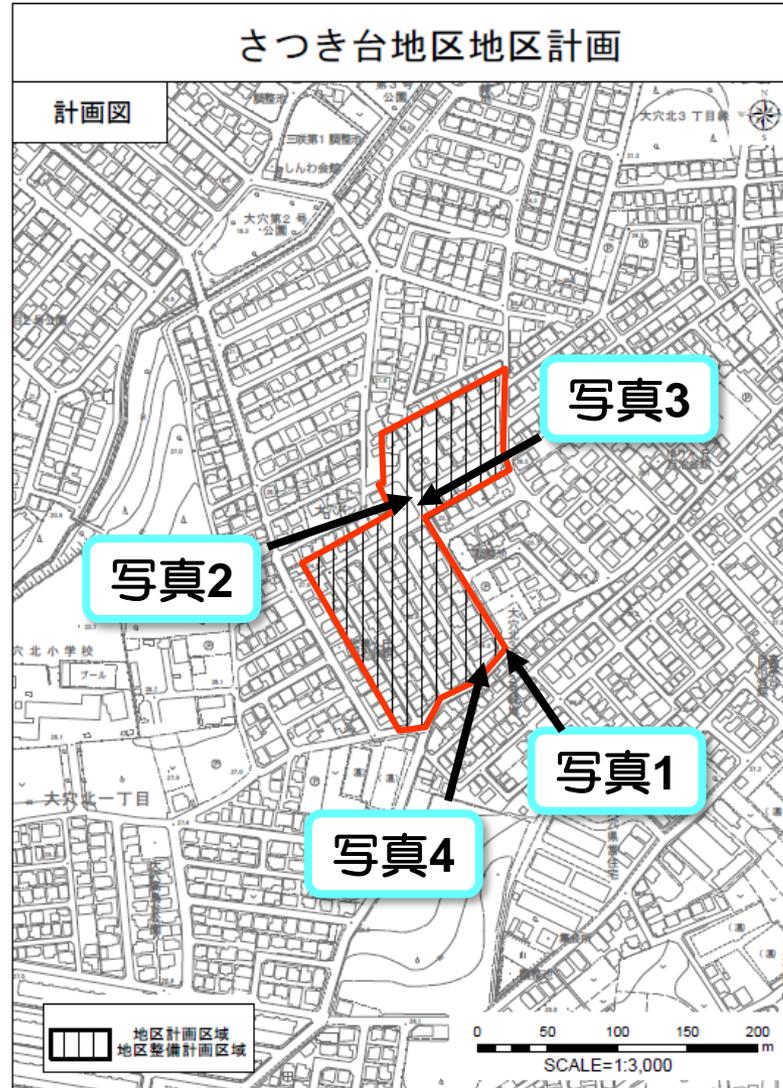


写真4



# さつき台地区地区計画について

# さつき台地区における上位計画の位置づけ

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 【主要用途の配置の方針（既成住宅地）】

新京成沿線に広がる住宅地は、都市施設の整備等の居住環境の整備保全に努め、今後も住宅地として配置する。

## 船橋市都市計画マスタープラン

### 【八木が谷地域】

「自然発生的に形成された大穴、二和東、三咲、咲が丘地区等の住宅地においては、現在の良好な住環境は維持しつつ、市民と行政の適正な役割分担による住環境の向上に努め、（住環境維持・向上地区）としての形成を図ります。」

# 地区計画の目標

## 地区計画の目標

本地区は船橋駅から北東へ約7.5km、三咲駅から東へ約1.2km、高根公団駅からのバス路線の終点付近に位置し、昭和40年代に開発・整備された閑静で緑豊かな住宅地として良好な住環境が保たれてきた。

地区計画を導入することにより、ゆとりと潤いのある良好な住環境を維持・保全するとともに、一戸建ての住宅地らしい街並みの形成を図ることを目標とする。

# 区域の整備・開発及び保全の方針

## 土地利用の方針

一戸建ての住宅を主体とする現在の緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全を図る。

## 建築物等の整備の方針（地区計画で定める6項目）

1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の敷地面積の最低限度
3. 壁面の位置の制限
4. 建築物等の高さの最高限度
5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
6. かき又はさくの構造の制限

# 地区整備計画

## 建築物等の用途の制限 その1

■さつき台地区では次の建物が建てられます

1. 一戸建ての住宅
2. 前号に掲げる建築物で、建築基準法施行令第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの
3. 長屋（3戸以上を除く）
4. 共同住宅（3戸以上を除く）
5. 集会所（町会・自治会館）
6. 診療所、巡査派出所
7. 前各号の建築物に附属するもの

※さつき台地区で建築できなくなるもの

3戸以上の長屋・共同住宅、寄宿舍等

# 地区整備計画

## 建築物等の用途の制限 その2

### ■適用除外の規定

1. 本地区計画の都市計画法第20条第1項の規定による告示の日において、現に存する又は建築中の建築物の敷地内で、当該建築物と同じ用途に供する建築物を建築するもの
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

# 地区整備計画

## 建築物の敷地面積の最低限度

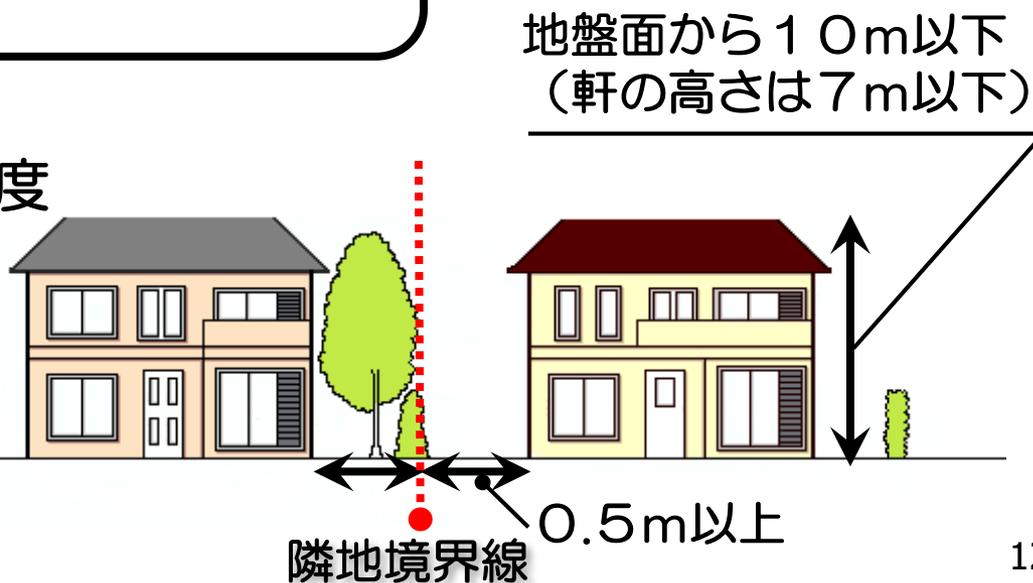
100㎡

## 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  
から隣地境界線までの距離は0.5m以上

## 建築物等の高さの最高限度

高さが10m以下  
(軒の高さは7m以下)



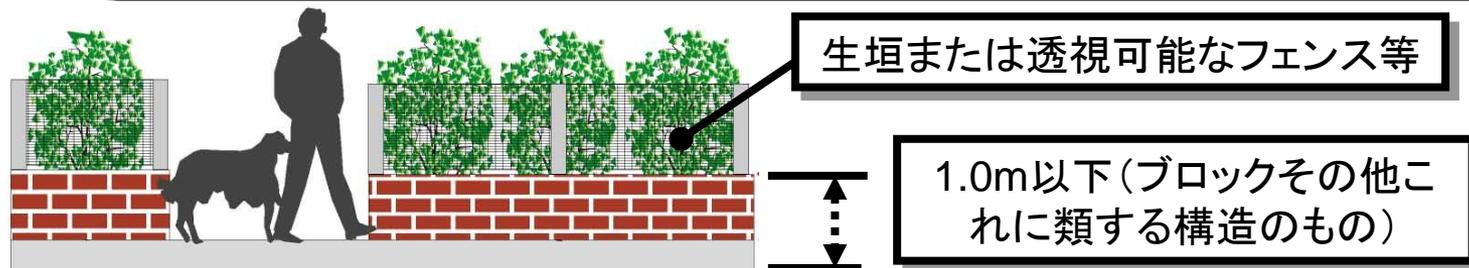
# 地区整備計画

## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 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に配慮したものとする。
- 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っては、地盤面からの高さは、1 m以下とする。



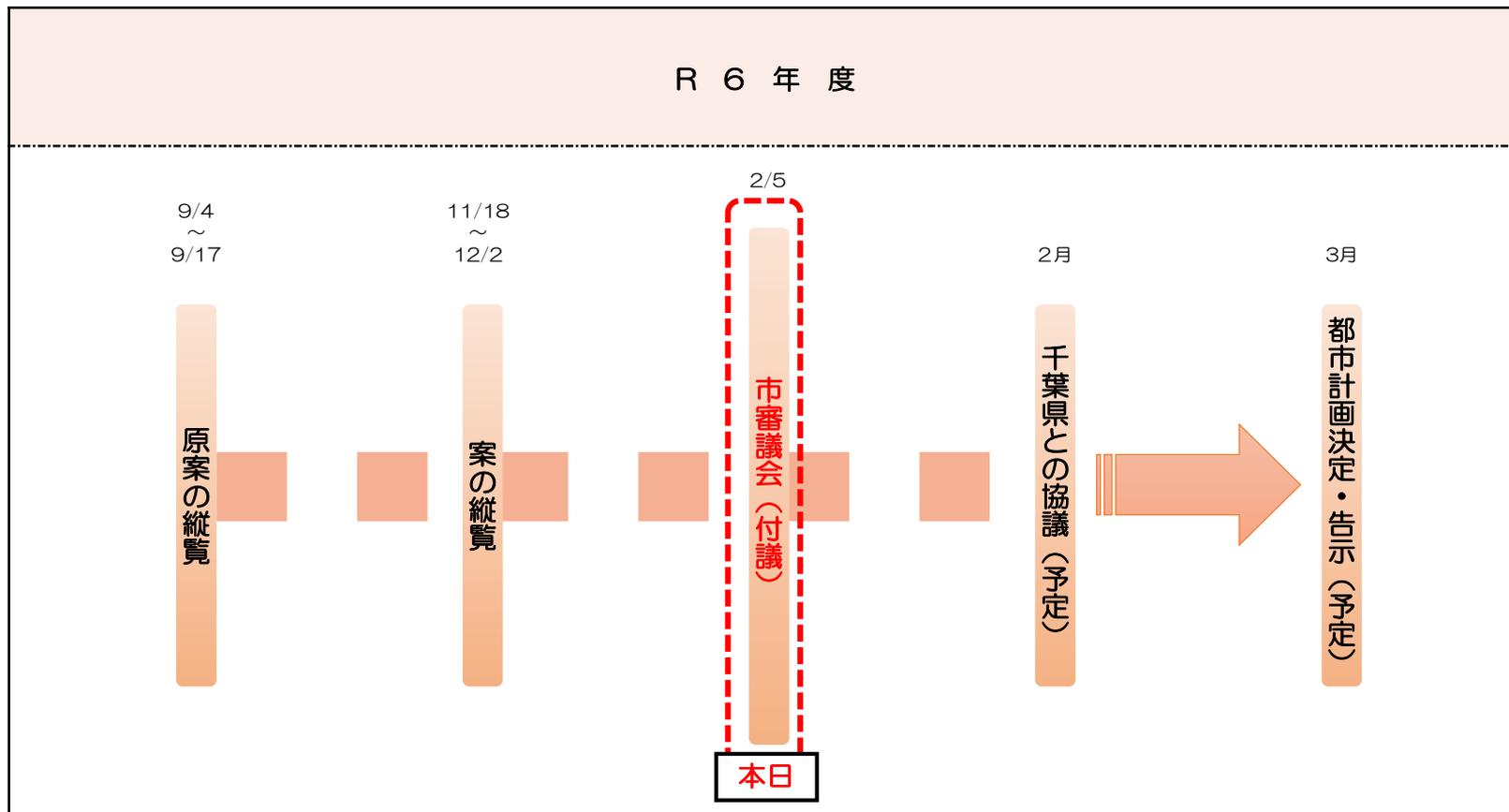
# これまでのまちづくり活動の経緯と今後のスケジュール

## さつき台地区地区計画(地権者)素案提出までの主な活動経緯

- 令和元年度
  - ・さつき台まちづくり会が団体登録、地権者等説明会実施  
(※地域まちづくり活動団体として市に登録)
- 令和2年度
  - ・まちづくりアンケート実施、地区計画制度勉強・周知
- 令和3・4年度
  - ・地区計画制度周知(「まちづくりを考える」冊子配布)
- 令和5年度
  - ・「素案のたたき台」説明会(全5回)開催
  - ・地区計画(地権者)素案のアンケート・意向調査実施
  - ・地区計画(地権者)素案の意向確認(同意書)実施
- 令和6年度
  - ・地区計画(地権者)素案提出
  - ・都市計画決定手続き開始

さつき台まちづくり会が「まちづくり会ニュースレター」を全36号(R6.12時点)を作成し、良好なまちづくりや地区計画の周知理解・合意形成等に努めた。

# 縦覧結果と今後の流れ



① 原案の縦覧・意見書の提出  
(縦覧期間：令和6年9月4日～9月17日)

⇒縦覧者数：0名  
意見書の提出数：0件

② 案の縦覧・意見書の提出  
(縦覧期間：令和6年11月18日～12月2日)

⇒縦覧者数：0名  
意見書の提出数：0件