

# 第152回 船橋市都市計画審議会

## 議案 第4号

船橋都市計画新船橋駅西地区地区計画の決定

(船橋市決定)(付議)

# 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         | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p><b>【土地利用の方針】</b></p> <p>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。</p> <p>＜中高層住宅地区＞</p> <p>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。</p> <p>＜医療施設関連地区＞</p> <p>医療施設等の立地を図る。</p> <p><b>【地区施設の整備の方針】</b></p> <p>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。</p> <p>＜区画道路1号・2号＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>＜緑道1号・2号＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>＜緑地1号＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>＜緑地2号＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>＜多目的スペース＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>＜公開通路＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>＜公園＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> |



|        |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                              |            |
|--------|------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 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。<br>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。<br>2. ホテル又は旅館<br>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<br>4. 自動車教習所<br>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。）<br>6. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）                         | 1. 住宅<br>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。）<br>3. ホテル又は旅館（医療施設等に附属するものを除く。）<br>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<br>5. 自動車教習所<br>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 <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |            |
|        |            |               | 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。<br>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。<br>1. 地階のもの<br>2. 公共用歩廊（階段、昇降機等を含む。）<br>3. 交流施設<br>4. 休憩所（開放性のあるものに限る。）<br>5. 駐輪場（開放性のあるものに限る。）<br>6. 建築物等の管理上最小限必要な附帯施設（フェンス等）<br>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。<br>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。<br>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。                                 |

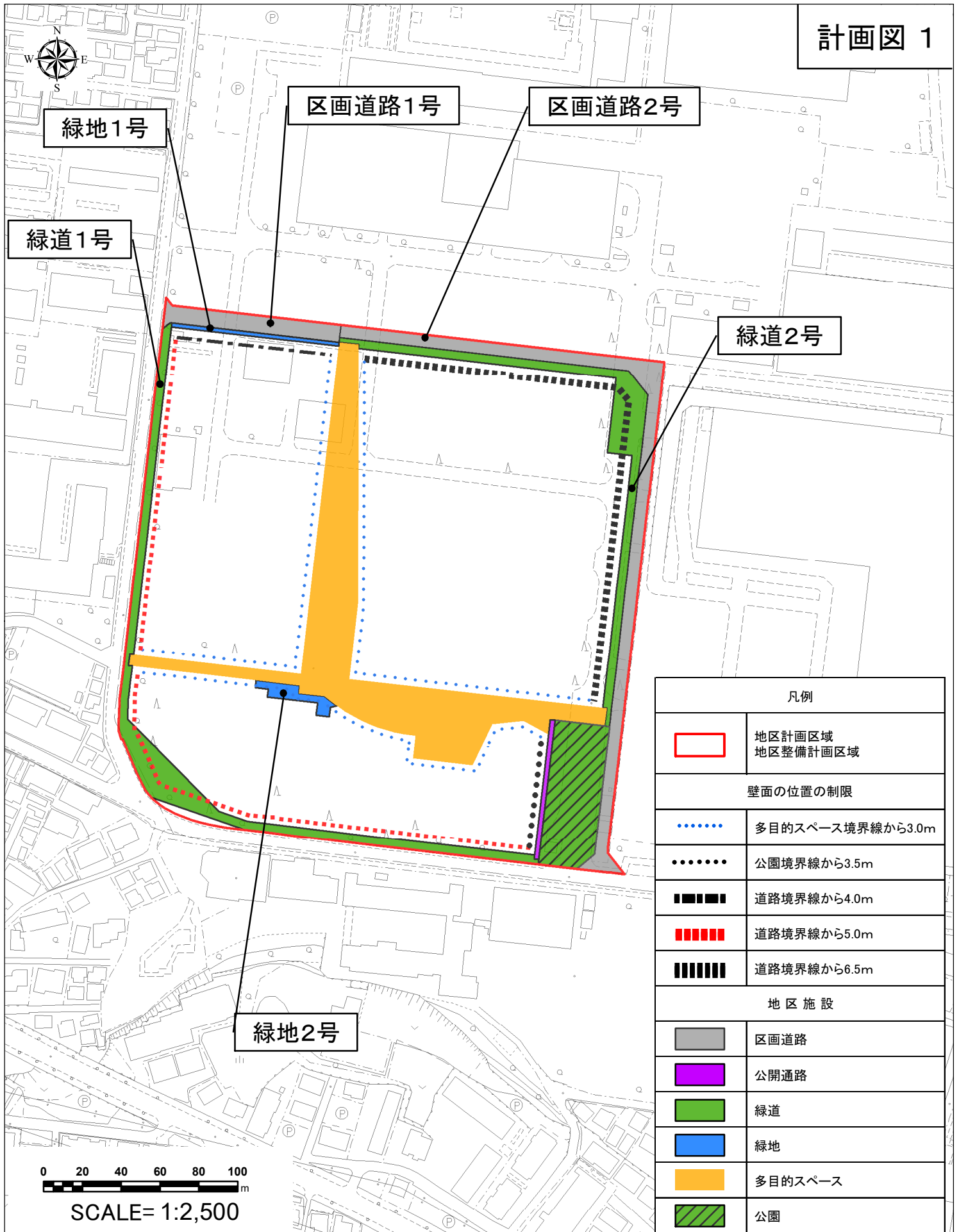
「地区計画区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

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。

# 新船橋駅西地区地区計画

計画図 1



# 新船橋駅西地区地区計画

計画図 2

