

松戸都市計画地区計画(松戸市決定)

都市計画紙敷地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--|--|---|
| 名 称 | 紙敷地区地区計画 | |
| 位 置 | 松戸市東松戸一丁目、東松戸二丁目及び東松戸三丁目の全部の区域並びに東松戸四丁目、紙敷二丁目、紙敷三丁目並びに紙敷字初崎、字薄浦、字西金楠台、字東金楠台、字大山、字名木、字花輪、字根之神台、字源兵衛後、字一本松、字中内及び字的場の各一部の区域 | |
| 面 積 | 約 51.0ha | |
| 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針 | 地区計画の 目 標 | <p>本地区は市の南東部に位置し、北総鉄道沿線を軸とした新しい生活圏である東部地区の中核をなす地区である。</p> <p>地区中心部の東松戸駅周辺は、J R武蔵野線と北総鉄道が交差する交通の要となっている地区であり、高度利用を図るべき立地性を備えている。</p> <p>また、土地区画整理事業により都市基盤施設が一体的に創出され、快適な生活空間が整備されつつある。</p> <p>このため地区計画により、適正かつ合理的な土地利用を図り、土地区画整理後の市街地形成を計画的にコントロールし、事業効果の維持、増進を図り調和のとれた良好な都市環境を形成することを目標とする。</p> |
| | 土 地 利 用 の 方 針 | <p>都市的に利便性の高い商業地及び土地の高度利用を図るべき住宅地の形成と、緑豊かな都市環境整備との調和を目指し、以下の方針を定める。</p> <p>(商業業務地区)</p> <p>駅前広場に面し、J R武蔵野線の西側で都市計画道路 3.4.12 号線までの最も利便性の高い立地特性を持った地区に、商業業務地区を配し、東部生活圏の中心となる商業業務系の都市サービスの核となる商業環境の形成と土地利用の高度化を図る。</p> <p>(商業地区 A)</p> <p>商業業務地区に隣接した J R武蔵野線の東側の地区に、駅前に位置する立地特性を生かした商業地区 A を配し、地域住民の日常生活のニーズに対応した商業機能の充実を図る。</p> <p>(商業地区 B)</p> <p>商業地区 A に隣接した南東の地区に、駅前に位置する立地特性を生かした商業地区 B を配し、地域住民が豊かで潤いある生活を送るための核となるような商業機能の充実を図る。</p> <p>(沿道地区)</p> <p>本区域の骨格をなす幹線道路及び鉄道沿いに沿道地区を配し、沿道利用に配慮した土地利用の誘導を図る。</p> <p>(住宅地区)</p> <p>本地区の立地特性を生かした、良好な環境を有する住宅市街地の形成を図る。</p> |

| | |
|------------------------|--|
| 地区施設の 整 備 方 針 | 土地区画整理事業により整備された、道路、公園等の都市基盤施設の機能の維持に努める。 |
| 建 築 物 等 の 整 備 の 方 針 | <p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、各地区の建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>なお、建築物等及び屋外広告物は、美観風致の維持を図るものとし、その色彩にあっては原色の使用を控え、落ち着いたある色調とする事により、周辺の街並みとの調和を考慮した市街地の形成に努める。</p> <p>(商業業務地区)</p> <p>地域の核をなす商業業務地区の形成のため、商業業務施設、文化施設、コミュニティー施設の誘導を進める。</p> <p>このため、建築物の低層部での商業系用途の誘導と、敷地内において道路と一体となった商業空間の確保を図る。</p> <p>また、高度利用を図るべき地区として、敷地の細分化の防止に努めるとともに、その共同利用を積極的に推進するものとする。</p> <p>(商業地区 A)</p> <p>商業業務地区を補完するとともに、日常生活のニーズに応える一般商業地区として、地域住民の日常サービスに対応した商業施設の誘導に努める。</p> <p>このため、建築物の敷地内に道路と一体になった商業空間の確保を図るとともに、敷地の細分化の防止に努める。</p> <p>(商業地区 B)</p> <p>商業業務地区を補完するとともに、地域住民が豊かで潤いある生活を送るための核となるような商業施設の誘導に努める。</p> <p>このため、建築物の低層部での商業系用途の誘導と、敷地内において道路と一体となった商業空間の確保を図る。また、敷地の細分化の防止に努める。</p> <p>(沿道地区)</p> <p>沿道利用を考慮した沿道サービス施設、集合住宅や環境上に配慮した施設の誘導に努める。</p> <p>(住宅地区)</p> <p>住宅市街地として、敷地の細分化の防止に努める。</p> <p>また、良好な居住環境を備えた住宅市街地として緑化に努める。</p> |

| 地区の区分 | 地区の名称 | 商業業務地区 | 商業地区A |
|---------------|--|---|---------|
| | | 地区の面積 | 約 2.7ha |
| 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。 | | |
| | 1. 2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿の用に供するもの 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 建築基準法別表第2(に)項第2号及び第6号(ペットショップ及び動物病院を除く。)に掲げるもの 5. 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6項第2号から第6号に規定する営業を営む施設 | 1. 自動車教習所 2. 倉庫業を営む倉庫 3. 建築基準法別表第2(に)項第2号及び第6号(ペットショップ及び動物病院を除く。)に掲げるもの | |
| 建築物の容積率の最低限度 | | | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 300㎡ | 200㎡ | |
| 壁面の位置の制限 | <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上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。</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1. 道路境界線からの後退距離</p> <p>①1号壁面線に面する部分においては、高さ3m未満の部分は3m以上、高さ3m以上の部分は2m以上。 ②2号壁面線に面する部分においては、高さ3m未満の部分は2m以上、高さ3m以上の部分は1m以上。 ③1号壁面線及び2号壁面線以外の部分においては、1m以上。</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及び次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出窓、建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの。 ・車庫等で高さ3m以下でかつ床面積の合計が36㎡以内のもの。 ・物置等で軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内のもの。 ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。 | | |
| かき又はさくの構造の制限 | <p>かき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上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。</p> <p>1. 道路境界線に面する側の制限 生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とし、ブロックまたはこれに類するものは設置してはならない。 ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱にあつてはこの限りではない。</p> <p>2. 隣地境界線に面する側の制限 生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とする。 ただし、ブロックまたはこれに類するもので、高さが1.2m以下であればこの限りでない。</p> | | |

| 地区の区分 | 地区の名称 | 沿道地区 | 住宅地区 |
|---------------|---|-------|----------|
| | | 地区の面積 | 約 13.4ha |
| 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。 | | |
| | 1. 自動車教習所 2. 建築基準法別表第2(に)項第6号(ペットショップ及び動物病院を除く。)に掲げるもの | | |
| 建築物の容積率の最低限度 | | | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 200㎡ | 165㎡ | |
| 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の位置は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1. 道路境界線及び隣地境界線からの後退距離</p> <p>①1m以上。</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及び次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出窓、建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの。 ・車庫等で高さ3m以下でかつ床面積の合計が36㎡以内のもの。 ・物置等で軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内のもの。 ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。 | | |
| かき又はさくの構造の制限 | <p>かき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上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。</p> <p>1. 道路境界線に面する側の制限 生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とし、ブロックまたはこれに類するものは設置してはならない。 ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱にあつてはこの限りではない。</p> <p>2. 隣地境界線に面する側の制限 生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とする。 ただし、ブロックまたはこれに類するもので、高さが1.2m以下であればこの限りでない。</p> | | |

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：紙敷地区は、松戸市の南東部に位置し、JR武蔵野線と北総鉄道の交差点にある東松戸駅を中心とした地区である。

本地区は、紙敷土地区画整理事業による換地処分がなされ、都市基盤の整備が完了しており、また、紙敷地区地区計画により、良好な都市環境を形成してきた地区である。

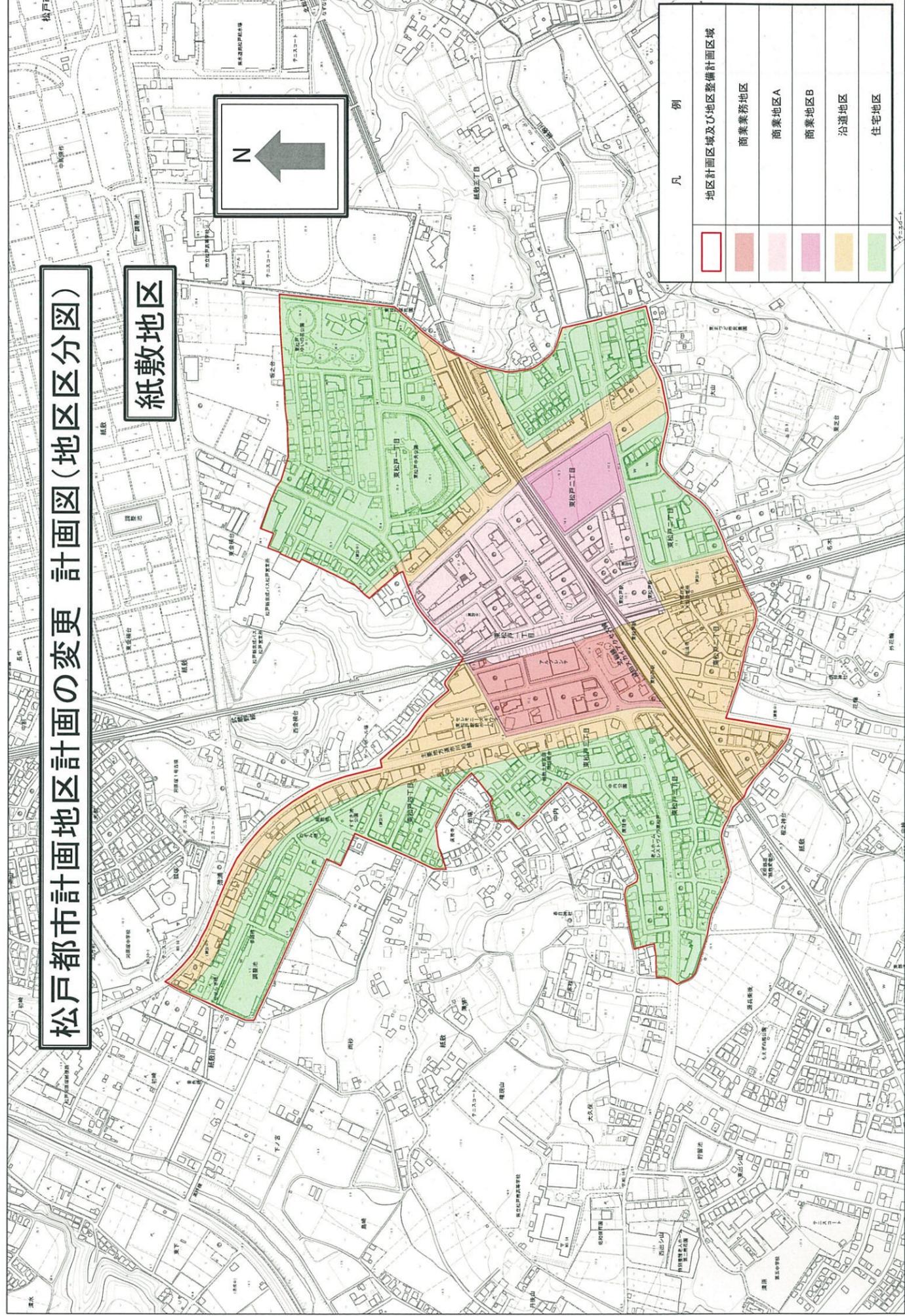
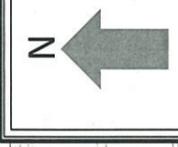
今回、本地区の活性化を図るために核となる施設を誘導し、その機能を維持するために地区計画の変更を行うものである。

| | | | |
|---------------|---|--------------|---|
| 地 区 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 する 事 項 | 地区の名称 | 商業地区B |
| | | 地区の区分 | 約 1.1ha |
| | | 建築物等の用途の制限 | <p>1. 次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 1階の部分住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿の用に供するもの</p> <p>(2) 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの(結婚式場を除く。)</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 単独車庫(付属車庫を除く。)</p> <p>(7) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(8) 畜舎(ペットショップ及び動物病院を除く。)</p> <p>(9) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するもので作業場の床面積が 50 m²以下のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 kW以下のものに限る。))を除く。)</p> <p>(10) 自動車修理工場</p> <p>(11) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理施設</p> <p>(12) 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 項及び第 5 項に規定する営業を営む施設</p> <p>2. 建築物の 1 階部分のうち、次に掲げる用途に供する床面積の合計を 5,000 m²以上とすること。</p> <p>(1) 飲食店又は物品販売業を営む店舗</p> <p>(2) 郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設</p> <p>(3) 銀行の支店</p> <p>(4) 損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗</p> <p>(5) 病院、診療所</p> <p>(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室</p> <p>(7) 動物病院</p> <p>(8) 理髪店、美容院、クリーニング取次店</p> <p>(9) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>(10) スポーツクラブ</p> <p>(11) カラオケボックス</p> <p>(12) ゲームセンター</p> <p>(13) 前各号に類するもの</p> |
| | | 建築物の容積率の最低限度 | 10 分の 10 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 10,000 m ² | | |
| | ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上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。 | | |

| | | | |
|-------------|--------------------|--------------|---|
| 地 区 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 する 事 項 | 地区の名称 | 商業地区B |
| | | 地区の区分 | 約 1.1ha |
| | | 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の位置は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1. 道路境界線からの後退距離</p> <p>① 2号壁面線に面する部分においては、高さ 3m未満の部分は 2m以上、高さ 3m以上の部分は 1m以上。</p> <p>② 2号壁面線以外の部分においては、1m以上。</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及び次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出窓、建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの。 ・ 車庫等で高さ 3m以下でかつ床面積の合計が 36 m²以内のもの。 ・ 物置等で軒の高さが 2.3m以下でかつ床面積の合計が 5 m²以内のもの。 ・ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下のもの。 |
| | | かき又はさくの構造の制限 | <p>かき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上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。</p> <p>1. 道路境界線に面する側の制限</p> <p>生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とし、ブロックまたはこれに類するものは設置してはならない。</p> <p>ただし、フェンス等の基礎で高さが 0.6m以下のもの、あるいは門柱にあってはこの限りではない。</p> <p>2. 隣地境界線に面する側の制限</p> <p>生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とする。</p> <p>ただし、ブロックまたはこれに類するもので、高さが 1.2m以下であればこの限りでない。</p> |

松戸都市計画地区計画の変更 計画図(地区区分図)

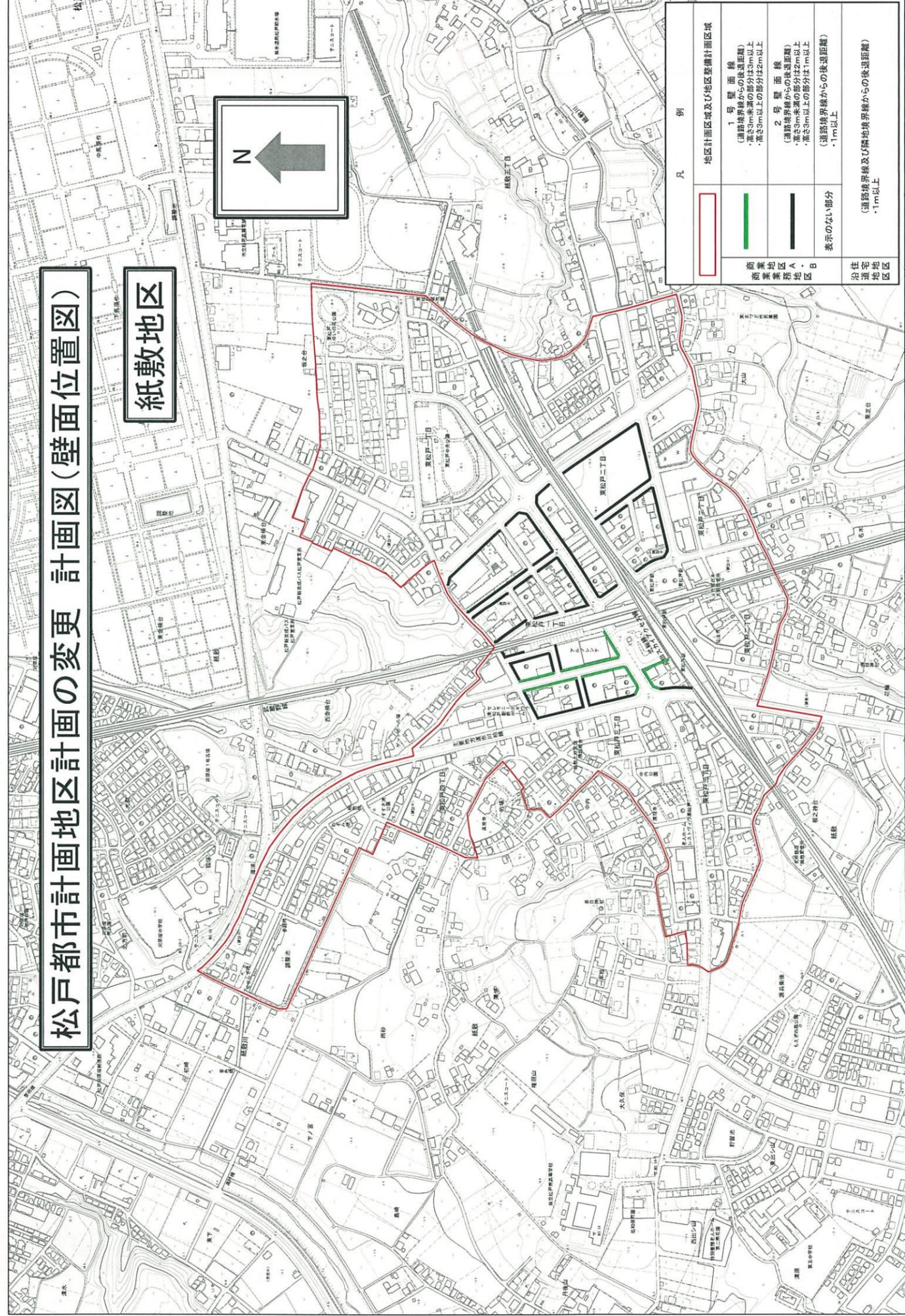
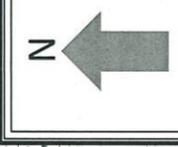
紙敷地区



| 凡 例 | |
|-----|------------------|
| | 地区計画区域及び地区整備計画区域 |
| | 商業業務地区 |
| | 商業地区A |
| | 商業地区B |
| | 沿道地区 |
| | 住宅地区 |

松戸都市計画地区計画の変更 計画図(壁面位置図)

紙敷地区



| 凡 例 | |
|-----|---|
| | 地区計画区域及び地区整備計画区域 |
| | 1号壁面線 (道路境界線からの後退距離) ・高さ9m未満の部分4.3m以上 ・高さ9m以上の部分4.2m以上 |
| | 2号壁面線 (道路境界線からの後退距離) ・高さ3m未満の部分4.4m以上 ・高さ3m以上の部分4.1m以上 |
| | 表示のない部分 (道路境界線からの後退距離) ・1.1m以上 |
| | 商業地区A・B 住宅地区 |