

船橋都市計画前原団地地区地区計画

名称	前原団地地区地区計画
位置	前原西6・8丁目及び中野木2丁目の各一部の区域
面積	約13ha
地区計画の目標	<p>本地区は船橋市の中心の北東部、新京成電鉄前原駅の西方に位置し、昭和30年代後半に建設された大規模住宅団地が所在していたエリアであり、団地の建替えとともに、周辺地域と調和のとれた街並みの形成に配慮しながら、街区道路の整備や既設道路の拡幅、アルビス前原中央公園等の基盤整備を始め、良質な住宅の供給、商業施設等の再生が図られてきている。</p> <p>こうした背景を踏まえ、地区計画を導入することにより、これまで培われてきた良好な住環境を継承し、保全することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>【土地利用の方針】</p> <p>地区の目標の実現を図るため、次のように地区を区分して、各地区における土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <p>〔住宅地区A・B〕</p> <p>公園、緑地等のオープンスペースを配置しつつ、周辺住居との調和のとれた魅力的な街並み景観を形成しながら、多様な住宅ニーズに応える良好な中高層住宅地の形成を図る。</p> <p>また、建築物による周辺への圧迫感を緩和し、緑豊かで良好な住環境の保全を図るため、計画図に示す斜面緑地（約0.2ha）を極力保全する。</p> <p>〔住宅地区C〕</p> <p>戸建て住宅を主体とする良好な居住環境の住宅地区の誘導を図る。</p> <p>〔生活拠点地区〕</p> <p>地区の利便性向上のため、商業施設、生活利便施設、公共公益施設等を配置し、商業機能・生活拠点機能の形成を図る。</p> <p>〔複合地区〕</p> <p>地域のニーズを踏まえ、商業施設、公共公益施設、住宅等、合理的な利用を図る。</p> <p>【建築物等の整備の方針】</p> <p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 落ち着いた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. 住宅地区C及び複合地区について、敷地の細分化を防ぎ、良好な地区環境を保つため、敷地面積の最低限度を定める。 3. 住宅地区Cについて、低層住宅を主体とした住宅地としての良好な環境を維持・保全するため壁面の位置の制限を定める。また、当地区の中心を通る市道00-153号線について、特に街並みを整えゆとりある空間を創造するため、壁面の位置の制限を定める。 4. 均整のとれた魅力ある街並み景観を誘導するため、建築物の高さの最高限度を定める。 5. 地域全体で調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 6. ゆとりある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。

地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	
	地区の面積	約8.9ha	約1.2ha	約1.2ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p>	
		<p>1. 店舗、飲食店、その他これに類する用途に供するもので、その床面積が150㎡を超えるもの</p> <p>2. 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。）</p> <p>3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>		<p>1. 住宅</p> <p>2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>4. 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>5. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>6. 診療所</p> <p>7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>8. 前各号の建築物に附属するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	—		<p>135㎡</p> <p>ただし、市長が公益上必要でやむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度を超えて建築してはならない。ただし、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものについては適用しない。</p> <p>1. 地階のもの</p> <p>2. 公園緑地内の施設、消防署、巡査派出所その他市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路までの距離は1m以上とする。ただし、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものについては適用しない。</p> <p>1. 地階のもの</p> <p>2. 物置その他これに類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	31m	20m	10m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態又は意匠は、周辺環境と調和するもので、良好な街並みの形成に十分配慮したものとす。また、建築物の外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色などの刺激的な色彩を避け落ち着いた色調とする。</p>			
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面してかき又はさくを設ける場合は、生垣若しくは透視可能なフェンス・鉄柵等（高さ60cm以下の基礎部分は除く）とし、宅地地盤面からの高さを1.8m以下とする。</p> <p>ただし、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に定める児童福祉施設又は学校教育法（昭和22年法律第216号）第1条に定める幼稚園において、児童等の安全上必要な場合はこの限りでない。また、公園のさくで、安全上必要と判断される場合においては、高さの規定は適用しない。</p>			

地区 整備 計画	地区の区分	地区の名称	生活拠点地区	複合地区
		地区の面積	約1.4ha	約0.3ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。		
		1. 自動車教習所 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第2号若しくは第3号又は同条第6項第2号若しくは第4号から第6号までに規定する営業を営む施設 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	135㎡ ただし、市長が公益上必要でやむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度を超えて建築してはならない。ただし、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 地階のもの 2. 公園緑地内の施設、消防署、巡査派出所その他市長が公益上やむを得ないと認めたもの		
	建築物等の高さの最高限度	20m		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態又は意匠は、周辺環境と調和するもので、良好な街並みの形成に十分配慮したものとする。また、建築物の外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色などの刺激的な色彩を避け落ち着いた色調とする。		
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、生垣若しくは透視可能なフェンス・鉄柵等（高さ60cm以下の基礎部分は除く）とし、宅地地盤面からの高さを1.8m以下とする。 ただし、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に定める児童福祉施設又は学校教育法（昭和22年法律第216号）第1条に定める幼稚園において、児童等の安全上必要な場合はこの限りでない。また、公園のさくで、安全上必要と判断される場合においては、高さの規定は適用しない。			