

船橋都市計画前原東フレッシュタウン地区地区計画

名称	前原東フレッシュタウン地区地区計画
位置	船橋市前原東6丁目の一部の区域
面積	約9.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR津田沼駅から北東へ約2km、新京成線前原駅から東へ約800mに位置し、昭和40年代に充実した公共施設及び開放的な道路と緑に囲まれ計画的に開発・整備された閑静な住宅街として、自治会の建築協定により良好な住環境が保たれてきた。</p> <p>地区計画を導入することにより、共助を基盤とした安全安心で風格のある住環境を維持・保全するとともに、良好な街並みの形成を図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>本地区を低層住宅地区Aと低層住宅地区Bの二つに区分し、それぞれ一戸建ての住宅を主体とした現在の良好な住環境の保全を図る。</p> <p>住環境の悪化を防止するため、原則として現況地盤面の変更は行わず、敷地内の空地は、周辺の環境との調和を図るよう緑化に努める。</p> <p><低層住宅地区A></p> <p>戸建て住宅を主体とした、落ち着いたある良好な住環境の保全を図る。</p> <p><低層住宅地区B></p> <p>戸建て住宅を主体とし、周辺環境と調和したゆとりのある良好な住環境の保全を図る。</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、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 戸建ての住宅を主体とした住環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 低層住宅地区Bにおいてゆとりある街並みを保全・形成するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3. 低層住宅地区Bにおいてゆとりある街並みを保全・形成するため、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。 4. 敷地の細分化を防ぎ、良好な街並みを保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 5. 風格ある住宅地としての調和を図り、日照や景観等による周辺への環境阻害を防止するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6. 地区の環境と調和した落ち着いた景観の保全や良好な街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B
		地区の面積	約7.1ha	約2.0ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ただし、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については適用しない。 1. 一戸建ての住宅 2. 長屋（3戸以上を除く。） 3. 前2号に掲げる建築物で、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3第1号、第2号、第3号、第6号又は第7号に掲げる用途を兼ねるもの 4. 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 5. 診療所 6. 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 7. 集会所（町会・自治会館） 8. 前各号の建築物に附属するもの		
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の6	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、市長が公益上必要な建築物で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。		
	建築物等の高さの最高限度	高さが10m以下かつ地階を除く階数3階以下		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態は、周辺の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。		