

## 船橋都市計画前貝塚イトピア地区地区計画

名称	前貝塚イトピア地区地区計画
位置	船橋市前貝塚町の一部の区域
面積	約 12.2 ha
地区計画の目標	<p>本地区は J R 船橋駅から北へ約 2.5 km、東武鉄道野田線塚田駅の北約 300 m に位置し、昭和 40 年代に計画的に開発・整備され、住環境の保全意欲が高い地区である。南北に二つの公園を有し、閑静で緑豊かな住宅地であり、自治会の任意協定により良好な住環境が保たれてきた。</p> <p>地区計画の導入により、ゆとりと風格のある住環境を保全し、良好な街並みの形成を目標とする。</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>本地区を、低層住宅地区と店舗併用住宅地区の二つに区分し、それぞれ次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>住環境悪化防止のため、原則として現況地盤面の変更は行わないものとする。</p> <p>&lt;低層住宅地区&gt;</p> <p>戸建て住宅を主体とした、現在の良好な住環境の保全を図る。</p> <p>&lt;店舗併用住宅地区&gt;</p> <p>戸建て住宅のほか、地区住民の日常生活の利便性を高める店舗等を併用した住宅地としての利用を図る。</p> <p><b>【建築物等の整備の方針】</b></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"> <li>1. 戸建て住宅が整然と建ち並ぶ、閑静な住環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 低層住宅地としての調和を図り、日照・景観等の周辺への環境阻害を防止するため、建築物の高さの制限を定める。</li> <li>4. 地区の環境と調和し落ち着いた景観を保全するため、建築物の形態・意匠の制限を定める。</li> </ol>

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	店舗併用住宅地区
		地区の面積	約11.8ha	約0.4ha
	建築物等の用途の制限	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。 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。		
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一戸建ての住宅</li> <li>2. 長屋（3戸以上を除く）</li> <li>3. 一戸建ての住宅で、事務所、その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3の第1号、第6号又は第7号に掲げる用途を兼ねるもの</li> <li>4. 診療所</li> <li>5. 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</li> <li>6. 集会所（町会・自治会館）</li> <li>7. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一戸建ての住宅</li> <li>2. 長屋（3戸以上を除く）</li> <li>3. 一戸建ての住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち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</li> <li>4. 診療所</li> <li>5. 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</li> <li>6. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	145㎡	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。
	建築物等の高さの最高限度	9m以下かつ地階を除く階数2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。		