

飯 山 満 地 区 地 区 計 画 運 用 方 針

決 定 平成20年11月18日（市告示第465号）
変 更 令和 5年 3月10日（市告示第159号）

船 橋 市

船橋都市計画飯山満地区地区計画

名称	飯山満地区地区計画
位置	船橋市飯山満町2丁目及び3丁目並びに芝山1丁目及び3丁目の各一部の区域
面積	約22.6ha
地区計画の目標	本地区は、本市の中央部にあり、JR総武線船橋駅から東へ約4kmに位置し、東葉高速鉄道飯山満駅周辺で、まちづくりのテーマを「緑と潤いのある住みよい街づくり」と定めた土地区画整理事業等により、商業と住宅地を計画的に配置した新たな市街地の形成を図っている地区である。 このため、快適で利便性の高い商業・文化空間を創出しつつ、計画的かつ合理的な土地利用を誘導し、豊かな環境との共生や防災及び福祉の視点を取り入れたまちづくりを推進するとともに、良好な都市環境を形成し、将来にわたり維持保全することを目指すものとする。
区域の整備・開発及び保全の方針	【土地利用の方針】 良好な都市環境を形成し、保全を図るため、本地区を次の6つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。 ＜商業地区＞ 飯山満地区の生活拠点として、周辺住民の利便性を有し、にぎわいの核となる商業機能の集積と、文化・コミュニティ機能の一体的な整備を誘導し、個性ある駅前顔づくりの形成を図る。 ＜中層住宅・サービス地区＞ 商業地区の機能を補完するための、各種生活利便等のサービス施設の立地を誘導するとともに、中層以下の住宅の立地で、にぎわいのある空間の形成を図る。 ＜中層住宅地区＞ 中層以下の住宅で、良好な住環境の住宅地区の形成を図る。 ＜一般住宅地区＞ 既成住宅地との調和を図り、多様な住宅ニーズに応える良好な住環境の住宅地区の形成を図る。 ＜低層住宅地区A＞ 周辺環境との調和を図り、戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある良好な住環境の住宅地区の形成を図る。 ＜低層住宅地区B＞ 既成住宅地との調和を図り、戸建て住宅を主体とする良好な住環境の住宅地区の形成を図る。 【地区施設の整備の方針】 土地区画整理事業等により整備する道路、公園、緑地、広場等の維持・保全を図るとともに、地区内及び地区周辺の円滑な交通を確保するため、地区施設の整備方針を以下のとおり定める。 地区の内外を連絡する区画道路を適切に整備する。 【建築物等の整備の方針】 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。 1. 快適で利便性の高い商業・文化空間を創出しつつ、計画的かつ合理的な質の高い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. 住宅地の過密化を防止し、適正な規模の街並みを形成し、良好な質の高い住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整え、地区周辺や隣接地に対する圧迫感を緩和するため、壁面の位置を定める。 4. 良好な居住環境の確保や魅力ある街並み景観を誘導するため、建築物の高さの制限を定める。 5. 地域環境と調和し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の調和について定める。 6. 緑豊かで、災害に強い街並みと潤いのある住環境の形成を図るため、かき又はさくの構造について定める。

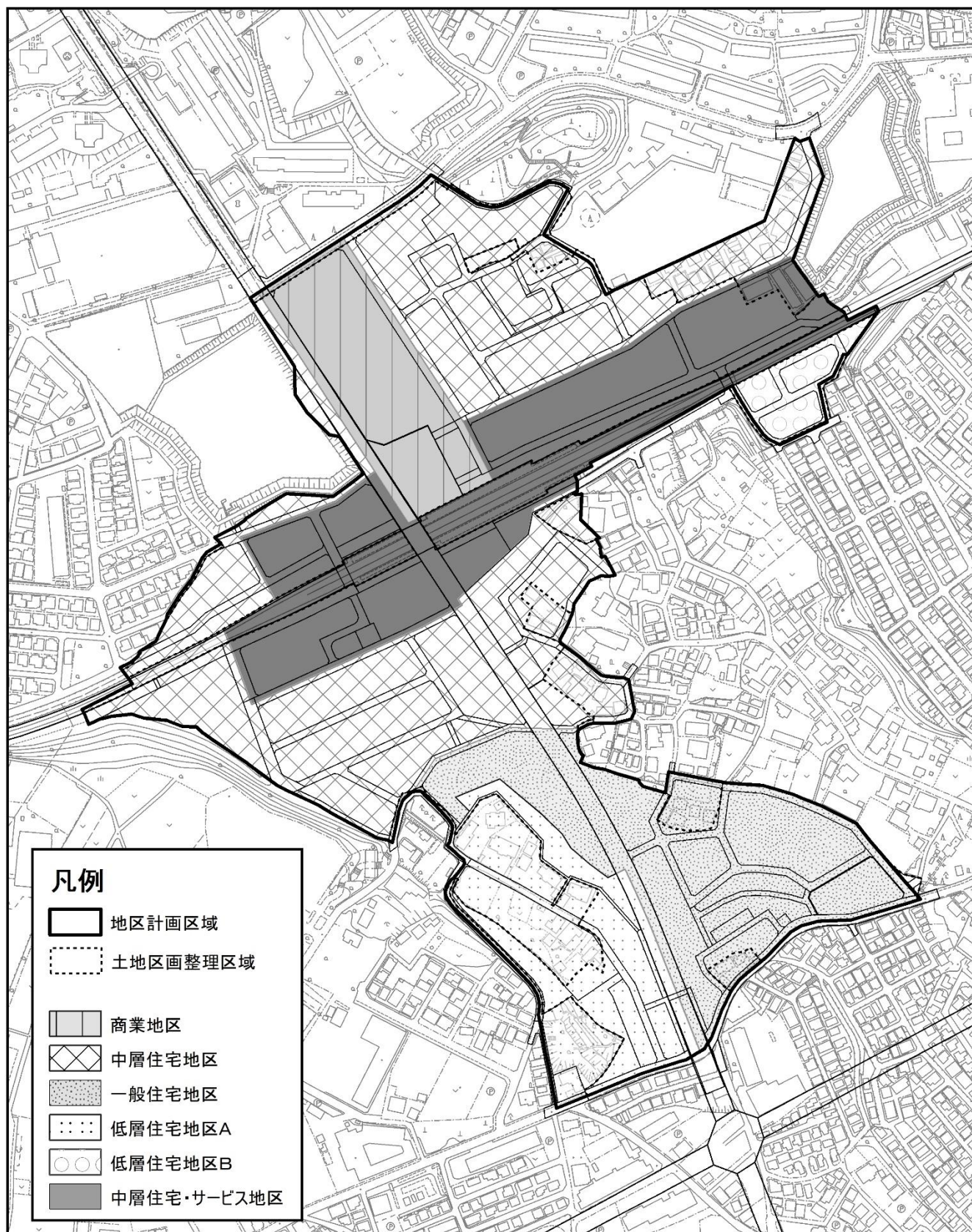
地区 整 備 計 画	地区施設 の 配 置 及 び 規 模		名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号	8. 0m	約 150 m	
			区画道路2号	6. 0m	約 26 m	
			区画道路3号	5. 5m	約 58 m	
			区画道路4号	5. 5m	約 57 m	
			区画道路5号	5. 0m	約 57 m	
			区画道路6号	6. 0m	約 103 m	
	地区 の 区 分	地区の 名 称	商業地区			中層住宅・サービス地区
		地区の 面 積	約1. 9ha			約4. 8ha
		建築物等の用 途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、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. 専用住宅 2. 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6に規定するものを除く。） 3. 自動車教習所 4. 床面積の合計が15mを超える畜舎 5. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 8. 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号に規定するもの 9. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 10. 併用住宅で1階部分を住居の用に供するもの（上階の住宅への出入口又は階段に供する部分を除く。） ただし、都計計画道路3・4・27号前原東飯山満町線（飯山満駅交通広場を含む。）に接する敷地にある建築物のうち、当該道路に面する部分に限る。	1. 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6に規定するものを除く。） 2. 自動車教習所 3. 床面積の合計が15mを超える畜舎 4. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（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号に規定するもの 6. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）		
	建築物の敷地 面積の最低限 度		300㎡			135㎡
			ただし、次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。 3. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの。			

	壁面の位置の制限	建築物（駅舎及び鉄道高架下部に建築するものを除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。 ただし、この距離が満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1. 地階のもの。 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3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。	建築物（駅舎及び鉄道高架下部に建築するものを除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物については、この距離を0.5m以上とすることができる。 ただし、この距離が満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1. 地階のもの。 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3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。
	建築物等の高さの最高限度	—	2.0m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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っては、地盤面からの高さは、1.0m以下とする。	

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	中層住宅地区	一般住宅地区
		地区の面積	地区の面積	約8.8ha	約3.8ha
		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。		
			1. 住宅 2. 住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 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 6. 病院又は診療所 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 8. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9. 店舗、飲食店その他これらに類するもの 10. 前各号の建築物に附属するもの	1. 住宅 2. 住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 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 6. 診療所 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 8. 神社、寺院 9. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので床面積の合計が600㎡以内のもの 10. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 11. 前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	135㎡	
			ただし、次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。 3. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの。		
		壁面の位置の制限	建築物（駅舎及び鉄道高架下部に建築するものを除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物については、この距離を0.5m以上とすることができる。 ただし、この距離を満たさない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1. 地階のもの。 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3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物については、この距離を0.5m以上とすることができる。 ただし、この距離を満たさない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1. 地階のもの。 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3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。	
		建築物等の高さの最高限度	20m	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。 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っては、地盤面からの高さは、1.0m以下とする。		

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	低層住宅地区A	低層住宅地区B
		地区の面積		約2.8ha	約0.5ha
		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。 1. 住宅 2. 住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 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 6. 診療所 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 8. 神社、寺院 9. 前各号の建築物に附属するもの 1. 住宅 2. 住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 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 6. 診療所 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 8. 前各号の建築物に附属するもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ 100㎡ ただし、次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。 3. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの。		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物については、この距離を0.5m以上とすることができる。 ただし、この距離を満たさない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1. 地階のもの。 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3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの。		
		建築物等の高さの最高限度	—		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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、1.0m以下とする。		

飯山満地区地区計画 計画図

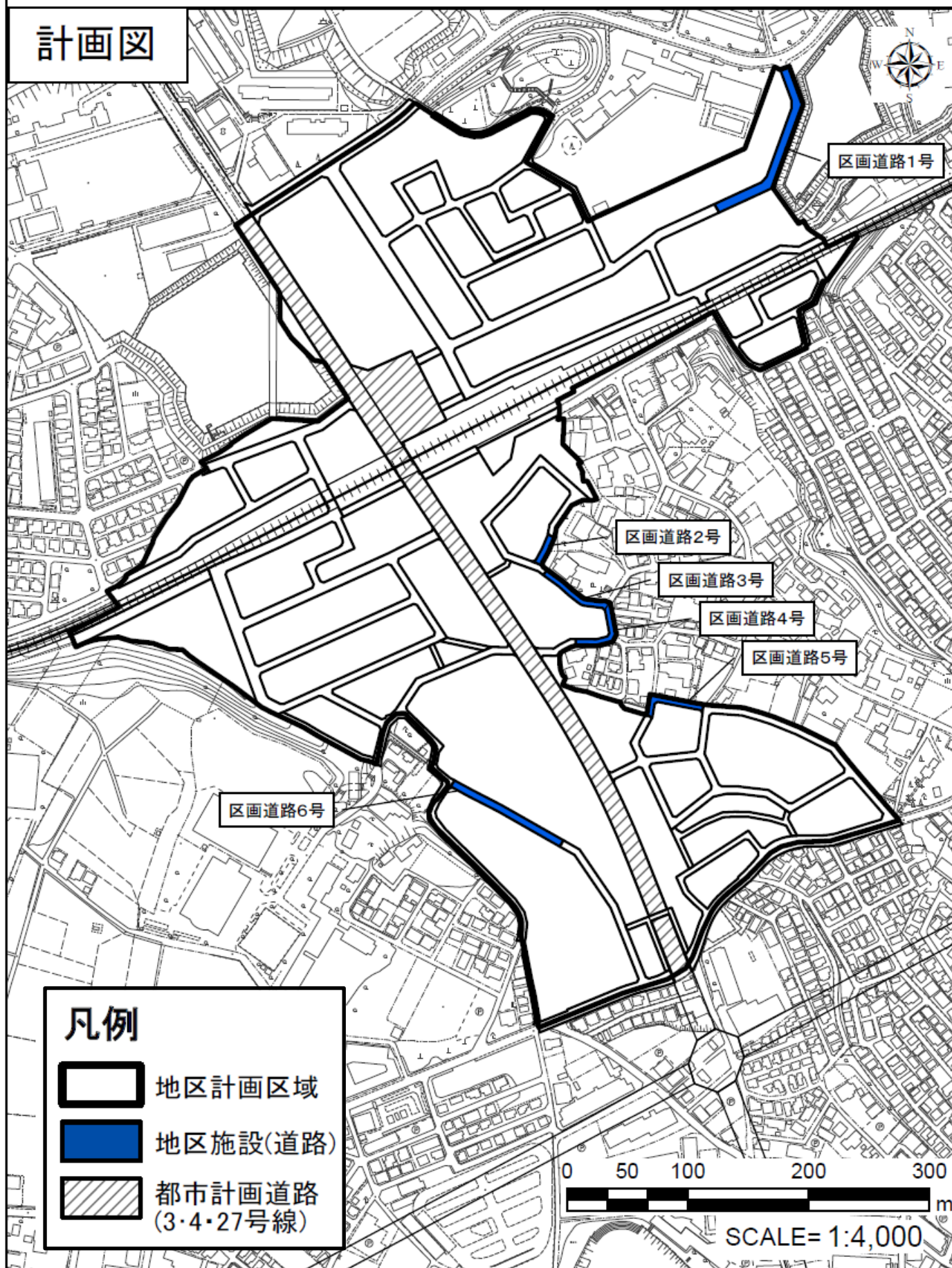


0 50 100 150 200 m

SCALE= 1:4,000

飯山満地区地区計画

計画図



飯山満地区地区計画運用方針

この運用方針は、飯山満地区地区計画を受け、その運用方法について詳説したものです。

1. 建築物等の用途の制限

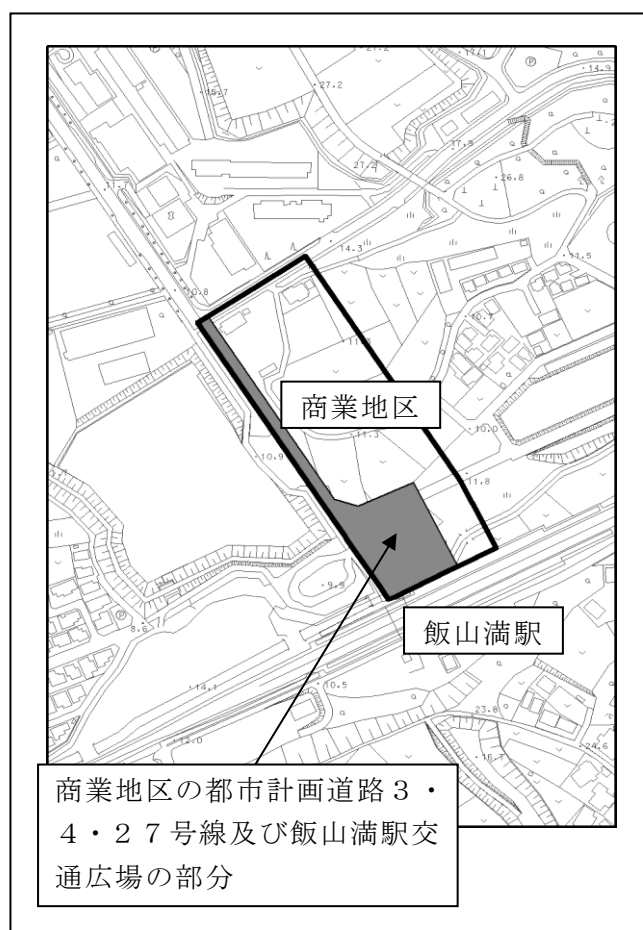
各地区の土地利用の方針に沿った良好な土地利用の維持、形成を図るため、建築物の用途を次のように制限しています。

ただし、市長が公益上必要でやむを得ないと認めた建築物については、この限りではありません。

【商業地区】（各地区重複部分の解説は省略します。）

本地区における用途地域は近隣商業地域が指定されていますが、飯山満地区の生活拠点として、周辺住民の利便性を有し、にぎわいの核となる商業機能の集積と、文化・コミュニティ機能の一体的な整備を誘導し、個性ある駅前の顔づくりの形成を図るため、建築基準法による用途の制限に加え、次に掲げる用途の建築物は建築することはできません。

- (1) 専用住宅（一戸建ての住宅・長屋・共同住宅・寄宿舍・下宿で建物内に店舗・事務所・作業場等業務の用に供する部分がなく、専ら居住の目的だけのために建築するもの）
- (2) 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6に規定するものを除く。）
- (3) 自動車教習所
- (4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- (5) 勝馬投票券発売所、場外車券売場
- (6) 倉庫業を営む倉庫
- (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- (8) 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（低照度飲食店、区画席飲食店又は店舗型性風俗特殊営業〔個室マッサージ、ラブホテル、レンタルルーム、アダルトショップ、アダルトビデオレンタル店等〕を営む施設）
- (9) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
- (10) 併用住宅で1階部分を住居の用に供するもの（上階の住宅への出入口又は階段に供する部分を除く。）
ただし、都市計画道路3・4・27号前原東飯山満町線（飯山満駅交通広場を含む。）に接する敷地にある建築物のうち、当該道路に面する部分に限る。



【中層住宅・サービス地区】

本地区における用途地域は第一種住居地域が指定されていますが、商業地区を補完するための、各種生活利便等のサービス施設の立地を誘導するとともに、中層以下の住宅の立地で、にぎわいのある空間の形成を図るため、建築基準法による用途の制限に加え、次に掲げる用途の建築物は建築することはできません。

- (1) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。）
- (2) 自動車教習所
- (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- (4) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- (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
- (6) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）

【中層住宅地区】

本地区における用途地域は第一種中高層住居専用地域が指定されていますが、中層以下の住宅で、良好な住環境の住宅地区の形成を図るため、建築基準法による用途の制限に加え、次に掲げる用途以外の建築物は建築することはできません。

- (1) 住宅
- (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（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの）
 - 一 建築基準法施行令第130条の3第1号
事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車
で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を
運営するものを除く。）
 - 二 建築基準法施行令第130条の3第2号
日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - 三 建築基準法施行令第130条の3第3号
理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これら
に類するサービス業を営む店舗
 - 四 建築基準法施行令第130条の3第4号
洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサー
ビス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計は0.7
5kw以下のものに限る。）
 - 五 建築基準法施行令第130条の3第5号
自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆
腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、そ
の出力の合計は0.75kw以下のものに限る。）
 - 六 建築基準法施行令第130条の3第6号
学習塾、華道教室、囲碁教室等その他これらに類する施設

七 建築基準法施行令第130条の3第7号

美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計は0.75kw以下のものに限る。）

(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿

(4) 学校、図書館その他これらに類するもの（近隣住民を対象とした公民館、集会所等）

(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（居住のための継続的入所施設、通園施設である社会福祉施設及び有料老人ホーム）

(6) 病院又は診療所

(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

その他これらに類する公益上必要な建築物とは、建築基準法施行令第130条の4に掲げるものが該当します。

一 郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務（郵便窓口業務の委託等に関する法律（昭和24年法律第213号）第2条に規定する郵便窓口業務を含む。）の用に供する施設で延べ面積が500平方メートル以内のもの

二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの

三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

四 路線バスの停留所の上家

五 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの

イ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設

ロ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設

ハ ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設

ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト 都市高速鉄道の用に供する施設

チ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設

(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（主に社会福祉事業法〔昭和26年法律第45号〕第2条に定められた社会福祉事業の用に供する集会・通園施設）

(9) 店舗、飲食店その他これらに類するもの

(10) 前各号の建築物に附属するもの

車庫・自転車置場・物置等が該当します。

【一般住宅地区】

本地区における用途地域は第一種中高層住居専用地域が指定されていますが、既成住宅地との調和を図り、多様な住宅ニーズに応える良好な住環境の住宅地区の形成を図るため、建築基準法による用途の制限に加え、次に掲げる用途以外の建築物は建築することができません。

- (1) 住宅
- (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（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの）
- (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの（近隣住民を対象とした公民館、集会所等）
- (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（居住のための継続的入所施設、通園施設である社会福祉施設及び有料老人ホーム）
- (6) 診療所
- (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
その他これらに類する公益上必要な建築物とは、建築基準法施行令第130条の4に掲げるものが該当します。
- (8) 神社、寺院
- (9) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので床面積が600平方メートル以内のもの（主に社会福祉事業法〔昭和26年法律第45号〕第2条に定められた社会福祉事業の用に供する集会・通園施設）
- (10) 店舗、飲食店その他これらに類するもの
- (11) 前各号の建築物に附属するもの
車庫・自転車置場・物置等が該当します。

【低層住宅地区A】

本地区における用途地域は第一種低層住居専用地域が指定されていますが、周辺環境との調和を図り、戸建て住宅を主体とする、緑豊かでゆとりある良好な住環境の住宅地区の形成を図るため、建築基準法による用途の制限に加え、次に掲げる用途以外の建築物は建築することはできません。

- (1) 住宅
- (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
- (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (4) 学校、図書館その他これらに類するもの（近隣住民を対象とした公民館、集会所等）
- (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（居住のための継続的入所施設、通園施設である社会福祉施設及び有料老人ホーム）
- (6) 診療所
- (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
- (8) 神社、寺院
- (9) 前各号の建築物に附属するもの

【低層住宅地区B】

本地区における用途地域は第一種低層住居専用地域が指定されていますが、既成住宅地との調和を図り、戸建て住宅を主体とする良好な住環境の住宅地区の形成を図るため、建築基準法による用途の制限に加え、次に掲げる用途以外の建築物は建築することはできません。

- (1) 住宅
- (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
- (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (4) 学校、図書館その他これらに類するもの（近隣住民を対象とした公民館、集会所等）
- (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（居住のための継続的入所施設、通園施設である社会福祉施設及び有料老人ホーム）
- (6) 診療所
- (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
- (8) 前各号の建築物に附属するもの

※ 適用の除外について

- ・本地区計画の都市計画決定告示日（以下「基準時」という。）において、現に存する建築物で、各地区の用途の制限に適合しないもの又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物で、各地区の用途の制限に適合しないもの（以下「用途の既存不適格建築物」という。）について当該規定は適用されません。
- ・用途の既存不適格建築物について、一定の範囲内で増築もしくは改築する場合、又は大規模の修繕もしくは大規模の模様替えをする場合についても当該規定は適用されません。

〔基準時〕：平成20年11月18日（ただし【一般住宅地区】と【低層住宅地区A】については平成27年12月18日）

2. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を下表のとおりとします。敷地を分割する場合、分割後の敷地が最低限度である下表の数値よりも広くなければ建築物の敷地として利用することができません。

<制限内容>

地区の区分	商業地区	中層住宅・サービス地区	中層住宅地区	一般住宅地区	低層住宅地区A	低層住宅地区B
建築物の敷地面積の最低限度	3 0 0 ㎡	1 3 5 ㎡				1 0 0 ㎡
ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。						
・現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。						
[基準時]：平成20年11月18日（ただし【一般住宅地区】と【低層住宅地区A】については平成27年12月18日）						
・土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。						
・市長が公益上やむを得ないと認めたもの。						

※ 適用除外の場合の注意点

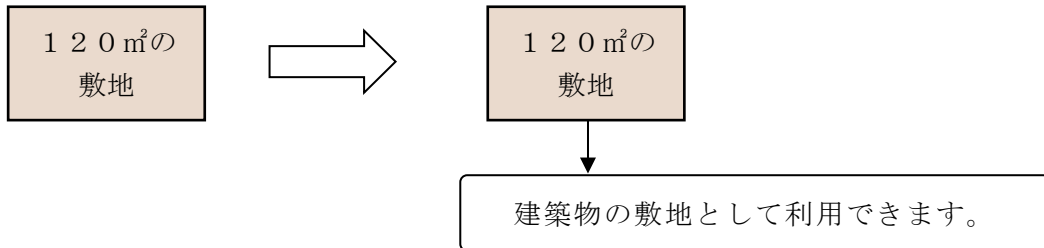
当該規定の適用除外となる敷地であっても、これを更に分割した場合は当該規定が適用され、建築物の敷地として使用できなくなりますのでご注意ください。

○敷地面積の最低限度の適用の考え方（敷地面積の最低限度 1 3 5 m²の場合）
中層住宅地区を例としていますが、他地区も数値以外は考え方は同じです。

(1) 1 3 5 m²未満の敷地を分割せずに利用

仮換地の指定・換地処分時

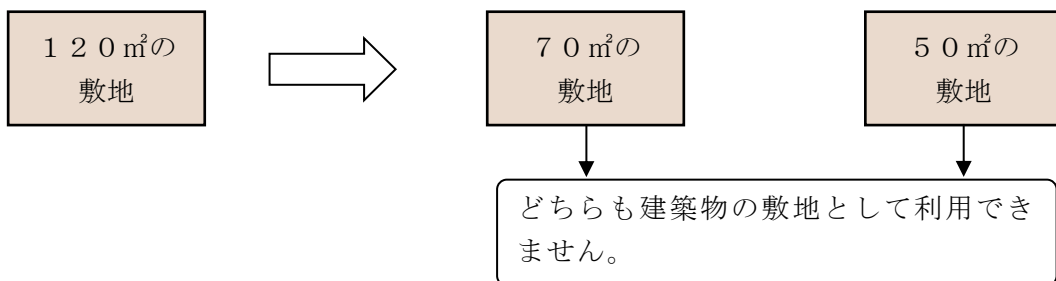
(地区計画施行後)



(2) 1 3 5 m²未満の敷地を分割して利用

仮換地の指定・換地処分時

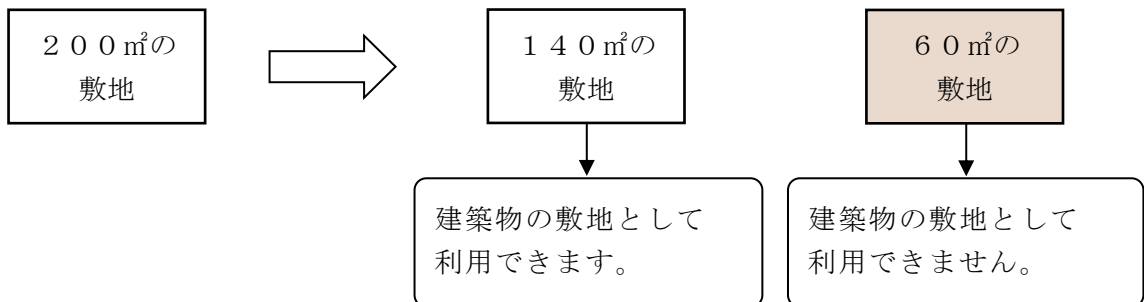
(地区計画施行後)



(3) 1 3 5 m²以上の敷地を 1 3 5 m²以上と 1 3 5 m²未満に分割して利用

仮換地の指定・換地処分時

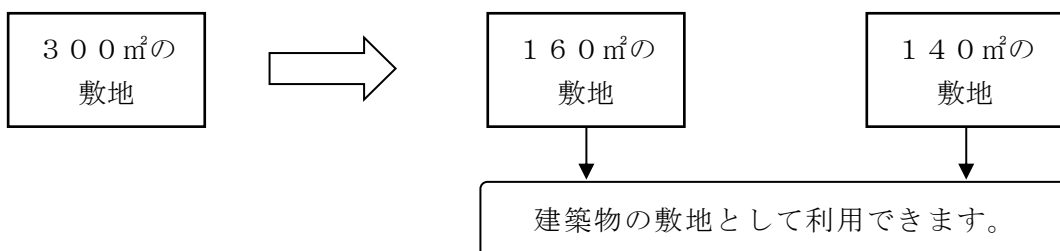
(地区計画施行後)



(4) 1 3 5 m²以上の敷地を全て 1 3 5 m²以上に分割して利用

仮換地の指定・換地処分時

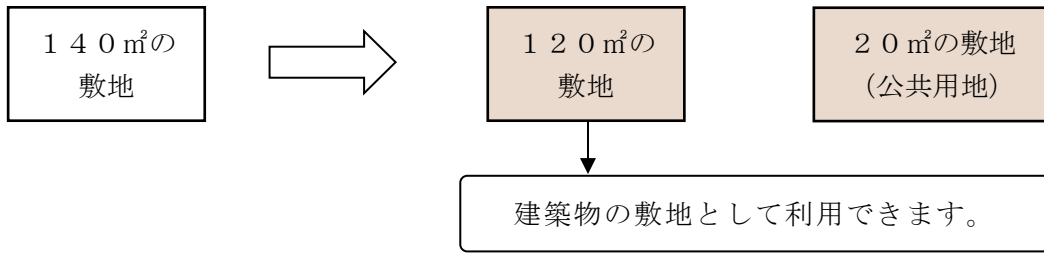
(地区計画施行後)



(5) 1 3 5 m²以上の敷地の一部が公共事業等の施行等により敷地面積が減少し、1 3 5 m²未満での利用

仮換地の指定・換地処分時

(地区計画施行後に公共事業等により面積減少)



3. 壁面の位置の制限

敷地内空地の確保や良好な街区景観の形成を図るため、壁面の位置を次のように制限しています。

【商業地区】

建築物（駅舎及び鉄道高架下部に建築するものを除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1 m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いずれかに該当するものについては適用しない。

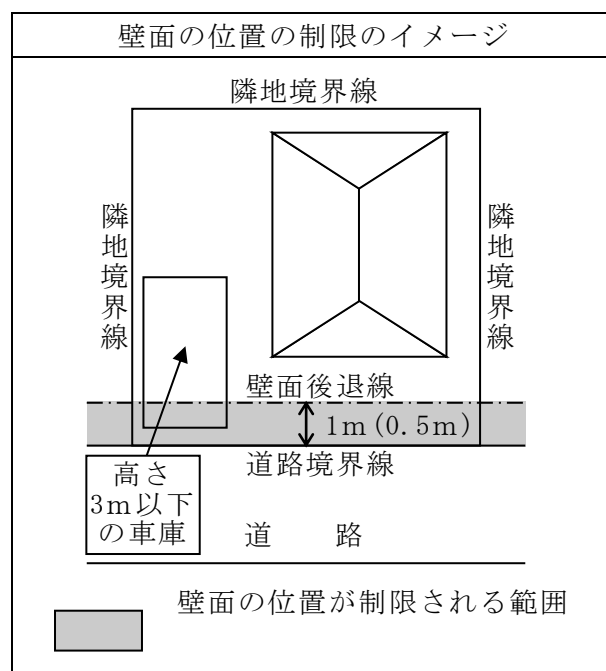
- ・地階のもの。
- ・物置その他これに類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さ3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの。
- ・附属建築物の自動車車庫で、高さが3 m以下であるもの。

【中層住宅・サービス地区】・【中層住宅地区】・【一般住宅地区】・【低層住宅地区A】

建築物（駅舎及び鉄道高架下部に建築するものを除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1 m以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない敷地の建築物については、この距離を0.5 m以上とすることができる。

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いずれかに該当するものについては適用しない。

- ・地階のもの。
- ・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3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの。
- ・附属建築物の自動車車庫で、高さが3 m以下であるもの。



※ 適用の除外について

- ・基準時において、現に存する建築物、又は現に建築、修繕もしくは模様替えの工事中の建築物で、当該制限に適合しない建築物（以下「壁面の既存不適格建築物」という。）については、当該規定は適用されません。
- ・壁面の既存不適格建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合については当該規定は適用されません。

〔基準時〕：平成２０年１１月１８日（ただし【一般住宅地区】と【低層住宅地区Ａ】については平成２７年１２月１８日）

４．建築物等の高さの最高限度

良好な居住環境の確保や、魅力ある街並み景観を誘導することを目的として、建築物の高さの最高限度を下表のとおりとします。

なお、建築物の高さの算定は、建築基準法施行令第２条第１項第６号によるものとします。

<制限内容>

地区の区分	商業地区	中層住宅・サービス地区	中層住宅地区	一般住宅地区	低層住宅地区Ａ	低層住宅地区Ｂ
建築物等の高さの最高限度	—	２０ｍ			—	

※ 適用の除外について

- ・基準時において、現に存する建築物、又は現に建築、修繕もしくは模様替えの工事中の建築物で、当該制限に適合しない建築物（以下「高さの既存不適格建築物」という。）については、当該規定は適用されません。
- ・高さの既存不適格建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合については当該規定は適用されません。

〔基準時〕：平成２０年１１月１８日（ただし【一般住宅地区】と【低層住宅地区Ａ】については平成２７年１２月１８日）

５．建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周囲の環境と調和した優れた景観を有する街並みを形成又は保全するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を次のように制限しています。

【全ての地区】

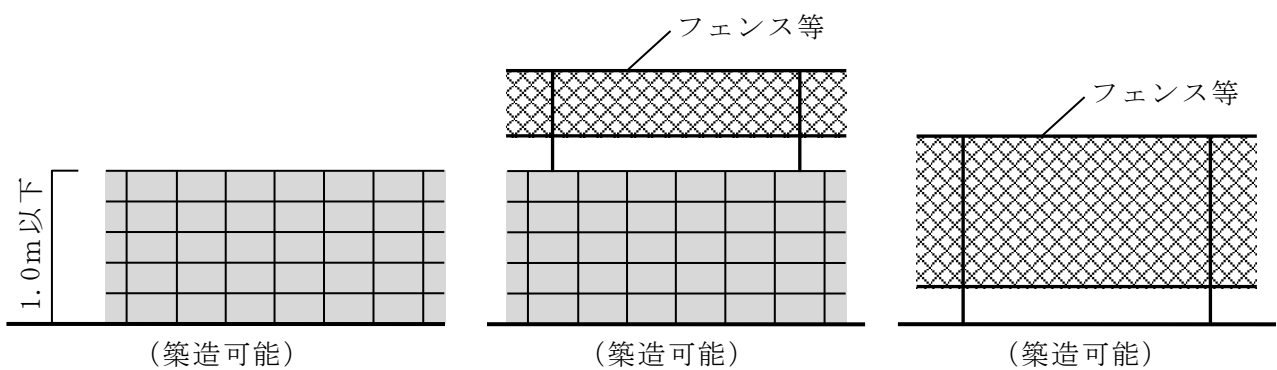
建築物の外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色等の刺激的な色は避けていただきます。

6. かき又はさくの構造の制限

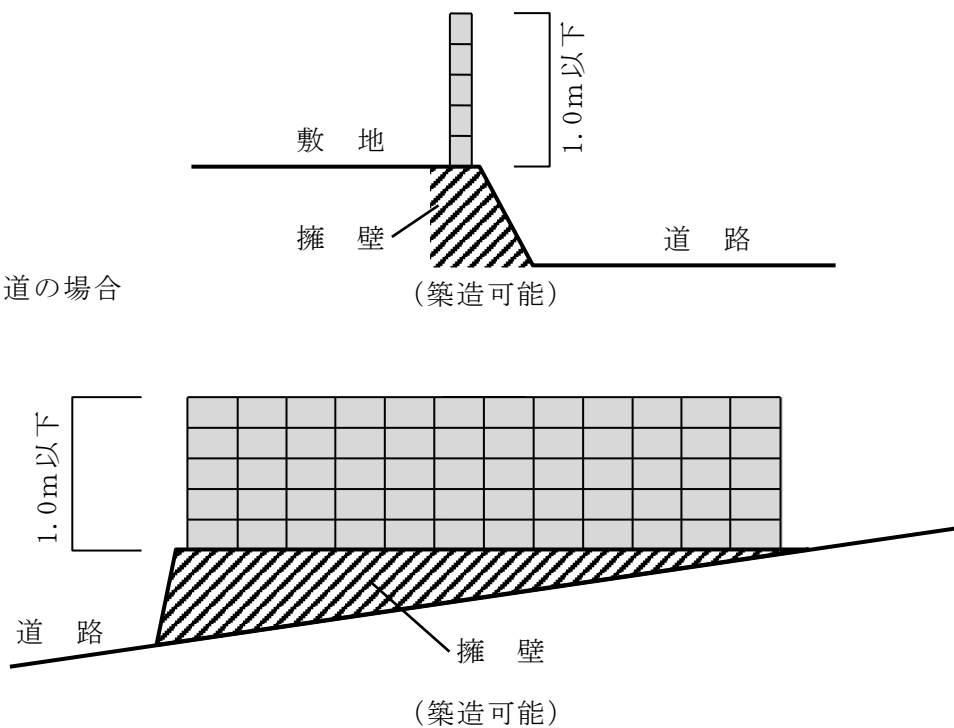
緑豊かで災害に強い街並みを形成するため、道路に面する部分にかき又はさく（門柱及び門扉を除く）を設ける場合は、次に掲げる条件に合致するようにしてください。

- (1) 生垣、竹垣
- (2) 鉄柵、金柵（共に透視可能なフェンスとする。）
- (3) コンクリートブロック造、石造等の塀を設置する場合には、地盤面からの高さを1.0m以下とする。

（例）



※ 坂道の場合



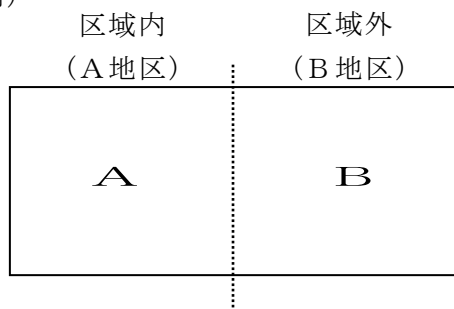
7. 敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合や地区整備計画区域内の2つ以上の地区にわたる場合には、次のように取り扱います。

※（ ）内は地区整備計画区域内の2つ以上の地区にわたる場合の取扱いを表記しています。

- (1) 「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」については、
敷地の過半が地区計画区域内にあるときにこの規定を適用します。
(敷地の過半が属する地区の規定を適用します。)

(例)



$A > B$ のとき

地区計画の制限が適用されます。

(A地区の規定が適用されます。)

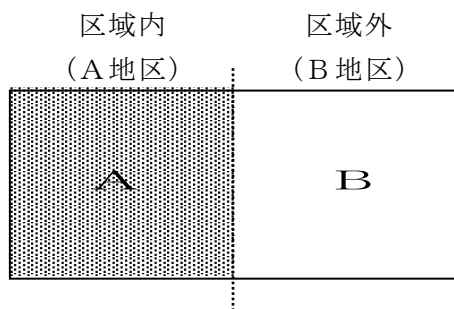
$A < B$ のとき

地区計画の制限が適用されません。

(B地区の規定が適用されます。)

- (2) 「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」「かき又はさくの構造の制限」
「建築物等の形態又は意匠の制限」については、
敷地が地区計画区域内に位置する部分のみにこの規定を適用します。
(敷地が属する地区の規定をそれぞれ適用します。)

(例)



$A > B$ 、 $A < B$ のどちらの場合でも
A部分のみに地区計画の規定が適用
されます。

(A、B地区のそれぞれの規定が適用
されます。)

8. 手続きについて（都市計画法〔昭和43年法律第100号〕第58条の2）

(1) 地区計画の区域内における行為の届け出

- ① 本地区地区計画の区域内において次の行為を行う場合には、工事に着手する30日前までに都市計画課へ届け出が必要となります。

また、建築基準法第6条第1項の規定による建築確認申請が必要な場合は、建築確認申請前に地区計画に関する手続きを終えてください。

確認申請及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第76条の許可申請以外の手続きについては、地区計画の手続きと並行しても支障ありません。

【届出が必要な場合】

ア. 土地の区画形質の変更

道路の新設等、土地の造成を行うもの

イ. 建築物の建築、工作物の建設

建築物の新築・増改築・移転、工作物の建設を行うもの

ウ. 建築物等の用途の変更

建築物等の用途を変更するもの

エ. 建築物の形態又は意匠の変更

建築物の外壁の色を変更するもの

【届出に必要な書類】

次に掲げる書類を正本、副本用として2部提出してください。

- ・地区計画の区域内における行為の届出書（第1号様式）
- ・委任状（代理人をたてる場合）
- ・付近見取図（縮尺：2,500分の1）
- ・配置図（縮尺：100分の1程度）
- ・敷地求積図
- ・建物求積図
- ・各階平面図（縮尺：50分の1程度）
- ・立面図（2面以上のもの・縮尺：50分の1程度）
- ・かき・さくに関する図面
- ・土地区画整理法第76条に基づく土地区画整理事業施行地区内行為許可書の写し
- ・仮換地指定通知書（図面を含む）の写し
- ・その他市長が必要と認める書類

※ 土地区画整理法第76条に基づく土地区画整理事業施行地区内行為許可書の写し、及び仮換地指定通知書の写しは換地処分公告日の翌日以降は不要となります。

※ 既存不適格敷地として上記の届け出をする場合は、経緯の確認のため、その敷地の仮換地指定書もしくは換地処分通知書の写し及び登記事項証明書の写しを添付してください。

※ 用途の既存不適格建築物として増改築等をする場合は、経緯の確認のため、基準時に存在した建築物の用途がわかる資料（確認済証等）を添付してください。

- ② 上記により提出していただいた届け出が地区計画の内容に適合することを確認したときは、後日「地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書（第２号様式）」を副本に添えて申請者にお渡しします。

※ 届け出から適合通知書の発行までには、およそ１０日前後の日数がかかります。

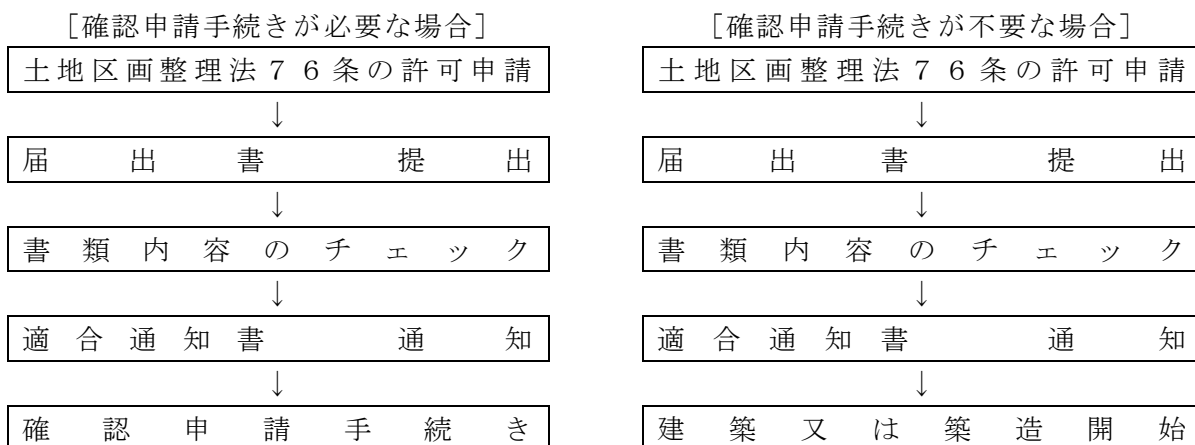
(2) 届け出内容の変更

届け出行為終了後に届け出内容に変更が生じた場合には、「地区計画の区域内における行為の変更届出書（第３号様式）」を提出してください。

届け出が地区計画の内容に適合することを確認したときは、後日「地区計画の区域内における行為の変更受理通知書（第４号様式）」を申請者にお渡しします。

(3)

【手 続 き フ ロ ー 図】



(4) 届出書の記入方法

届出書（第1号様式）の記入は、下記の例を参考にしてください。

工事に着手する
30日前までに

〇〇年 〇月 〇日

第1号様式

地区計画の区域内における行為の届出書

船橋市長 あて

届出者 住所 船橋市湊町〇-〇〇-〇〇
電話 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇
氏名 船 橋 太 郎

仮換地された場所の地番（底地番）、
従前地、街区番号及び画地番号を
記入してください

づき、{ 土地の区画形質の変更・建築物の建築又は工作
の形態又は意匠の変更・木竹の伐採 } について、下記に

記

（底地番）船橋市飯山満町〇丁目〇〇〇〇-〇

（従前地）船橋市飯山満町〇丁目〇〇〇〇-〇

1. 行為の場所 船橋都市計画事業飯山満土地区画整理事業区域内〇〇街区〇〇画地

2. 行為の着手・完了予定日（着手） 〇〇年 〇月 〇日（完了） 〇〇年 〇月 〇日

3. 設計又は施行方法 鉄筋コンクリート造 地上3階

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²	
(2) 建又建 築は設 物工 の作 建物 築の	(イ) 行為の種別 (建築物の建築)	(工作物の建設) ・ (新築) 改築・増築・移転)				
		(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計	
			(i) 敷地面積			300.00 m ²
			(ii) 建築又は建設面積	120.00 m ²	0 m ²	120.00 m ²
			(iii) 延べ面積	350.00 m ²	0 m ²	350.00 m ²
	(iv) 高さ	(v) 用途 店舗併用共同住宅				
地盤面から 9.800 m		(vi) かき又はさくの構造 コンクリートブロック3段+フェンス(透視可)				
(3) 建築物等の用途の変更		(イ) 変更部分の延べ面積		m ²		
		(ロ) 変更前の用途		(ハ) 変更後の用途		
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容				
(5) 木竹の伐採		伐採面積				

共同住宅の共用部分等、容積率不算入の面積がある場合は、容積対象延べ面積も記入してください。

※（注）下欄は記入しないで下さい

【記載上の注意】

- 届出者が法人である場合の氏名は、その法人名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 建築物の用途の変更について、変更部分が2以上あるときは、各部分毎に記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
※『意匠の制限』が定められている場合は、外壁色の記載が必要です。当届出書には記載欄がありませんので、立面図に色名を記載してください。
- 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行なおうとするときには、一の届出書によることができる。

変更届出書（第3号様式）の記入は、下記の例を参考にしてください。

変更部分の工事に着手する30日前までに

〇〇年 〇月 〇日

第3号様式

地区計画の区域内における行為の変更届出書

船橋市長 あて

届出者 住所 船橋市湊町〇-〇〇-〇〇
電話 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇
氏名 船 橋 太 郎

仮換地された場所の地番(底地番)、従前地、街区番号及び画地番号を記入してください

つき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

(底地番) 船橋市飯山満町〇丁目〇〇〇〇-〇

(従前地) 船橋市飯山満町〇丁目〇〇〇〇-〇

1. 行為の場所 船橋都市計画事業飯山満土地区画整理事業区域内〇〇街区〇〇画地

船都計第

2. 当初の届出年月日及び適合通知書の番号(届出) 〇〇年〇月〇日(適合通知書番号) 〇〇号

3. 変更部分に係る行為の着手予定日 〇〇年〇月〇日

適合通知書交付日の日付ではなく、届出日を記入してください。

4. 変更部分に係る行為の完了予定日 〇〇年〇月〇日

5. 変更の内容

(内容) 建築面積	(変更前) 120.00 m ²	(変更後) 125.00 m ²
(内容) 最高高さ	(変更前) 9.800m	(変更後) 9.900m
(内容) 外壁色	(変更前) グレー系	(変更後) 茶 系
(内容)	(変更前)	(変更後)

※(注) 下欄は記入しないで下さい

【記載上の注意】

- 届出者が法人である場合の氏名は、その法人名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 建築物の用途の変更について、変更部分が2以上あるときは、各部分毎に記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
※『意匠の制限』が定められている場合は、外壁色の記載が必要です。当届出書には記載欄がありませんので、立面図に色名を記載してください。
- 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行なおうとするときには、一の届出書によることができる。

第1号様式

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

船橋市長 あて

届出者 住所

電話

氏名

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、{ 土地の区画形質の変更・建築物の建築又は工作物の建設・建築物等の用途の変更・建築物等の形態又は意匠の変更・木竹の伐採 } について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所

2. 行為の着手・完了予定日（着手） 年 月 日 （完了） 年 月 日

3. 設計又は施行方法

(1) 土 地 の 区 画 形 質 の 変 更			区域の面積			m ²
建又建 築は設 物工 の作 建物 築の	(イ) 行為の種別（建築物の建築・工作物の建設）・（新築・改築・増築・移転）					
	(ロ) 設 計 の 概 要		届 出 部 分	届出以外の部分	合 計	
		(i) 敷 地 面 積				m ²
		(ii) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²	
		(iii) 延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²	
		(iv) 高さ	(v) 用 途			
	地盤面から m	(vi) かき又はさくの構造				
(3) 建築物等 の用途の変更		(イ) 変 更 部 分 の 延 べ 面 積			m ²	
		(ロ) 変更前の用途		(ハ) 変更後の用途		
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更			変更の内容			
(5) 木 竹 の 伐 採			伐採面積			m ²

※（注）下欄は記入しないで下さい

上記の届出事項について、当該地に定められている地区計画に適合しておりますので別紙により通知するものとしてよろしいでしょうか。

決裁責任者	文書分類記号	簿冊名				文書記号番号				
課長	H-00-00-064	地区計画区域内における行為の届出綴				都計届出第 号				
件名		地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知について								
決 裁	課長	課長補佐	係長	係 員				公印使用承認		
								. .		
收受	. .		起案	. .		決裁	. .		施行	. .
所属課	都市計画課		起案者	(職名)		(氏名)		(電話)		

地区計画の区域内における行為の変更届出書

年 月 日

船橋市長 あて

届出者 住所

電話

氏名

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所

2. 当初の届出年月日及び適合通知書の番号（届出） 年 月 日（適合通知書番号）

3. 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4. 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

5. 変更の内容

(内容) (変更前) (変更後)

(内容) (変更前) (変更後)

(内容) (変更前) (変更後)

(内容) (変更前) (変更後)

※（注）下欄は記入しないで下さい

上記の届出事項について、当該地に定められている地区計画に適合しておりますので別紙により通知するものとしてよろしいでしょうか。

決裁責任者	文書分類記号	簿冊名	文書記号番号				
課長	H-00-00-064	地区計画区域内における行為の届出綴	都計届出第 号				
件名	地区計画の区域内における行為の変更受理通知について						
決	課長	課長補佐	係長	係 員	公印使用承認		
裁					.		
收受	.	起案	.	決裁	.	施行	.
所属課	都市計画課	起案者	(職名)	(氏名)	(電話)		

- “飯山満地区地区計画運用方針” についてご質問、
ご相談などがありましたら下記までお問い合わせください。

船橋市建設局都市計画部都市計画課
〒273-8501 船橋市湊町2丁目10番25号
TEL 047-436-2524
FAX 047-436-2544

平成20年11月18日	発行
平成27年12月18日	改訂
平成28年 6月23日	改訂
平成30年 4月 1日	改訂
令和 3年 2月 1日	改訂
令和 3年 4月 1日	改訂
令和 4年 4月 1日	改訂
令和 5年 3月10日	改訂