

高 根 台 団 地 地 区
地 区 計 画 運 用 方 針

決 定 平成23年8月16日（市告示第390号）

船 橋 市

船橋都市計画高根台団地地区地区計画

名称	高根台団地地区地区計画
位置	船橋市高根台1丁目、高根台2丁目、高根台3丁目及び高根台6丁目の各一部の区域
面積	約31.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、新京成電鉄高根公団駅の北に位置し、昭和30年代に建設された大規模住宅団地の中で建替えを進めている地区であり、まちづくりのテーマを「豊かな緑を楽しめる街」、「高齢者も子育て世代も安全・安心に生き活きと暮らせる街」、「ゆとりある空間と美しい街並みが広がる街」と定め、団地再生を図っている。</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、地区の豊かな自然環境やオープンスペースの継承、多様かつ良質な住宅供給及び地域ニーズに対応する都市機能の集積、建物とランドスケープが一体となった良好な景観形成を推進し、住み続けられる街を目指す。</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>地区計画の目標の実現を図るため、本地区を8つの地区に区分し、土地利用の方針をそれぞれ以下のとおり定める。</p> <p><駅前地区A・B・C・D・E></p> <p>地区の利便性の向上を図るため、複合的な商業施設、業務施設、公共・公益施設、医療・福祉関連施設及び中高層住宅等を立地誘導する等、身近で魅力ある駅前市街地の誘導を図る。</p> <p><中高層住宅地区A・B></p> <p>オープンスペースを適正に配置し、緑豊かでゆとりある街並みを形成するとともに、中高層住宅を主体とした住宅地の誘導を図る。また、地域のニーズに応じた生活支援施設の導入を図る。</p> <p><低層住宅地区></p> <p>戸建て住宅を主体とした住宅地の誘導を図る。</p> <p>【地区施設の整備の方針】</p> <p>建替えに伴う大規模街区の再編に対応して、地区内及び地区周辺の円滑な交通を確保するとともに、緑の広がるゆとりの空間と快適な自転車・歩行者ネットワークを構築するため、地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区の内外を連絡する東西方向の主軸である市道00-011及び00-012号線沿いに、緑の広がるシンボルロードとしての街路景観を形成する歩行者専用道路及び通路1号を整備する。 ・東西方向の主要な生活動線として、緑地空間を確保するとともに快適な自転車・歩行者空間を形成する自転車歩行者専用道路1号を整備する。 ・街区ごとの土地利用に応じた区画道路を適切に整備する。 ・地区内の生活動線として、快適な自転車・歩行者空間を形成する自転車歩行者専用道路及び通路を整備する。

区域の整備・開発及び保全の方針	<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. 身近で魅力ある駅前市街地の形成、快適な居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. オープンスペースを確保し、ゆとりある街並みを形成するため、建ぺい率の最高限度を定める。 3. 敷地の細分化を防ぎ、快適な居住環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定める。 4. 日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整えるため、壁面の位置の制限を定める。 5. 調和の取れた魅力ある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6. 良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7. 緑豊かな美しい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。 					
	地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長
		道路	区画道路1号	8.0m	約260m	
			区画道路2号	6.0m	約230m	
			区画道路3号	8.0m	約190m	
			区画道路4号	9.0m	約200m	
			区画道路5号	8.5m	約180m	
			自転車歩行者専用道路1号	8.0m	約450m	
			自転車歩行者専用道路2号	4.0m	約180m	
			自転車歩行者専用道路3号	4.0m	約210m	
			自転車歩行者専用道路4号	4.0m	約60m	
			自転車歩行者専用道路5号	4.0m	約100m	
			歩行者専用道路	8.0m	約700m	
		その他の公共空地	通路1号	8.0m	約240m	
			通路2号	10.0m	約90m	通路上部に建築物等を配置する場合は、通路の建築限界を高さ4.5mとし、かつ、当該通路延長の過半を超えないこと。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の名称	駅前地区A	駅前地区B	駅前地区C
		区分	地区の面積	約2.2ha	約3.8ha	約1.1ha
		建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 勝馬投票券発売所、場外車券売場 自動車教習所 倉庫業を営む倉庫 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 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。） 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号から第4号まで又は同条第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 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用に供するもの（上階の住宅等への出入口、階段に供する部分等を除く。） 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 	—	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 自動車教習所 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 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。） 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 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
		建築物の建ぺい率の最高限度	—	10分の5		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		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。	

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	駅前地区A	駅前地区B	駅前地区C
			地区の面積	約2.2ha	約3.8ha	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は、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、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。</p> <p>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（計画図に示す壁面の位置の制限が4mのものを除く。）については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地階のもの 2. 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 			
		建築物等の高さの最高限度	—		31m	
		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、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いた色調とする。			
		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、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。</p> <p>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、1m以下とする。</p>	<p>壁面の位置の制限が4m以外のものに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。</p> <p>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、1m以下とする。</p> <p>壁面の位置の制限が4mのものにかき又はさくを設ける場合は、透視可能なフェンス又はこれに類する構造とし、地盤面からの高さは、50cm以下とする。</p>	<p>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。</p> <p>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、1m以下とする。</p>	

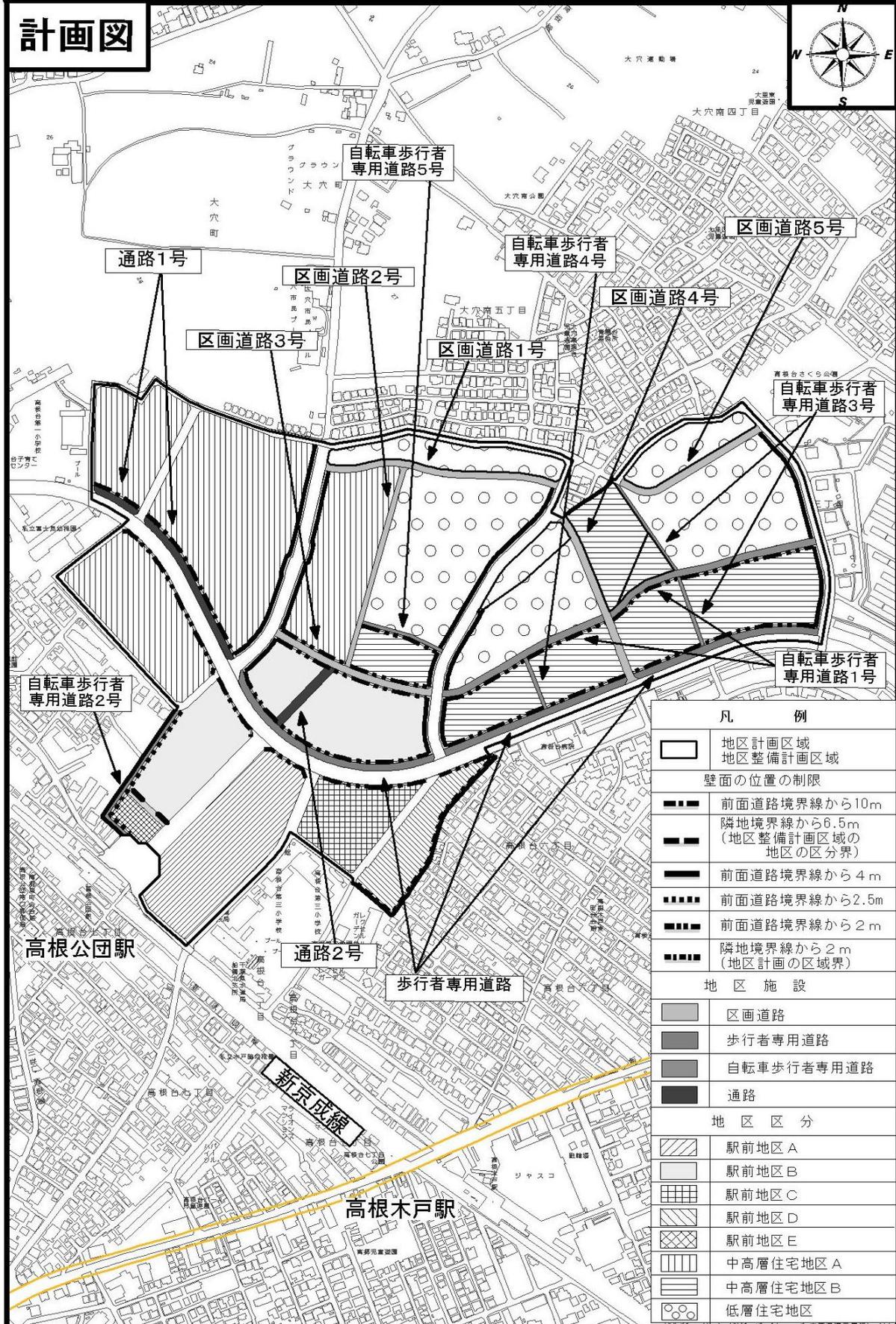
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	駅前地区D	駅前地区E
		地区の面積	約0.9ha	約0.2ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 3. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 4. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号若しくは第3号又は同条第6項第2号若しくは第4号から第6号までに規定する営業を営む施設 5. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）		—
	建築物の建ぺい率の最高限度	—		
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		300㎡
		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。		
	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は、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、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、この限りでない。 1. 地階のもの 2. 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		
	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、原色や蛍光色の使用は避け、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、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、1m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	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B	低層住宅地区	
			地区の面積	約8.8ha	約5.8ha	約8.4ha	
		建築物等の用途の制限	—				
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	—			
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		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。				
		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は、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、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。</p> <p>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（計画図に示す壁面の位置の制限が4mのものを除く。）については、この限りでない。</p> <p>1. 地階のもの</p> <p>2. 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</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、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。</p> <p>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（計画図に示す壁面の位置の制限が4mのものを除く。）については、この限りでない。</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> <p>4. 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</p>			
		建築物等の高さの最高限度	31m	—			
		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、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いた色調とする。				
		かき又はさくの構造の制限	<p>壁面の位置の制限が4m以外のものに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。</p> <p>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、1m以下とする。</p> <p>壁面の位置の制限が4mのものにかき又はさくを設ける場合は、透視可</p>				

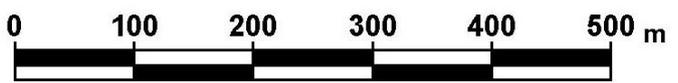
			<p>能なフェンス又はこれに類する構造とし、地盤面からの高さは、50cm以下とする。</p> <p>ただし、転落防止等安全対策上必要なものについては、地盤面からの高さの規定を適用しない。</p>
--	--	--	---

高根台団地地区地区計画

計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
壁面の位置の制限	
	前面道路境界線から10m
	隣地境界線から6.5m (地区整備計画区域の 地区の区分界)
	前面道路境界線から4m
	前面道路境界線から2.5m
	前面道路境界線から2m
	隣地境界線から2m (地区計画の区域界)
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用道路
	自転車歩行者専用道路
	通路
地区区分	
	駅前地区A
	駅前地区B
	駅前地区C
	駅前地区D
	駅前地区E
	中高層住宅地区A
	中高層住宅地区B
	低層住宅地区



高根台団地地区地区計画運用方針

この運用方針は、高根台団地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

身近で魅力ある駅前市街地の形成、快適な居住環境の形成を図るため、建築物の用途を次のように制限しています。

【駅前地区A】（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、複合的な商業施設、業務施設、公共公益施設と中高層住宅等の立地を図るため、用途地域による制限の他に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. 勝馬投票券発売所、場外車券売場
2. 自動車教習所
3. 倉庫業を営む倉庫
4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
5. 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。）
6. 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号から第4号まで又は同条第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、マージャン屋、ぱちんこ屋等又は店舗型性風俗特殊営業〔店舗型ファッションヘルス、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）
7. 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用に供するもの（上階の住宅等への出入口、階段に供する部分等を除く。）
8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）

【駅前地区C】・【駅前地区D】

本地区の用途地域は第一種住居地域が指定されていますが、中高層住宅と商業施設を主体とした土地利用を図るため、用途地域による制限の他に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. 自動車教習所
2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
3. 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。）
4. 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
5. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）

2. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）の最高限度

オープンスペースを確保し、ゆとりある街並みを形成するため、建ぺい率の最高限度を下表のとおり制限しています。

<制限内容>

地区の区分	駅前地区 A	駅前地区 B・C	駅前地区 D・E	中高層住宅地区 A	中高層住宅地区 B 低層住宅地区
建築物の建ぺい率の最高限度	—	50%	—	50%	—

※建ぺい率の最高限度を定めている地区において、建築基準法第53条第3項第2号による、角地緩和の適用はありません。

3. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ、快適な居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下表のとおり制限しています。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	駅前地区 A・B・C・D	中高層住宅地区 A・B	駅前地区 E	低層住宅地区
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		300㎡	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。			

※ 適用の除外について

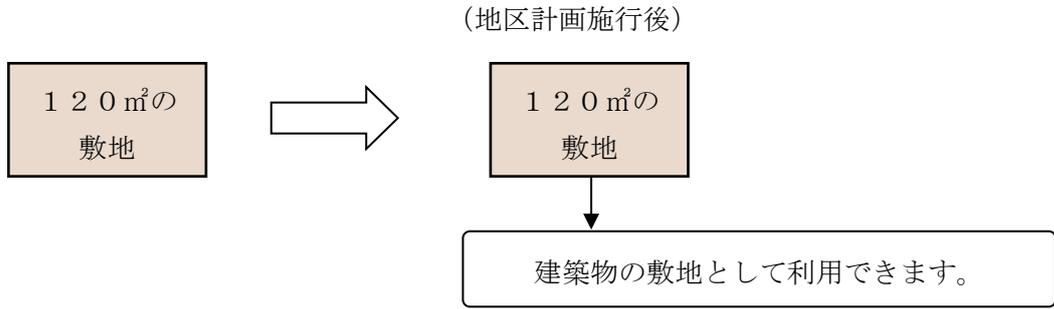
・本地区計画の都市計画決定告示日（以下「基準時」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は基準時において、所有権・借地権等を有する土地で、当該規定に適合しないもの（以下「既存不適格敷地」という。）について、その全部を一の敷地として使用するものについては当該規定は適用されません。

[基準時]：平成23年8月16日

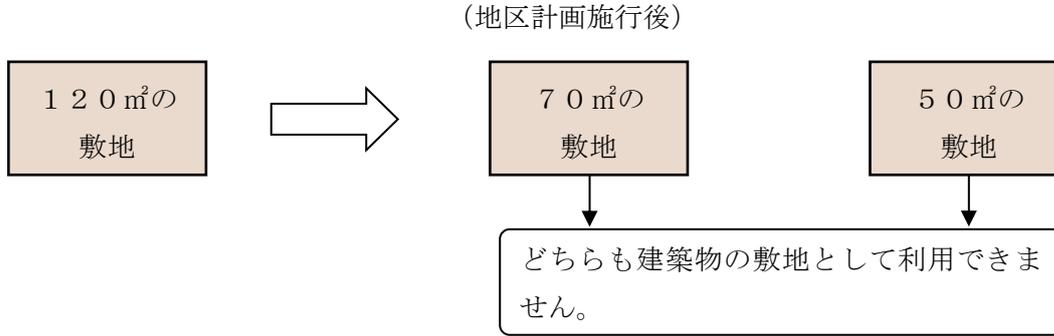
○敷地面積の最低限度の適用の考え方（敷地面積の最低限度135㎡の場合）

低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。

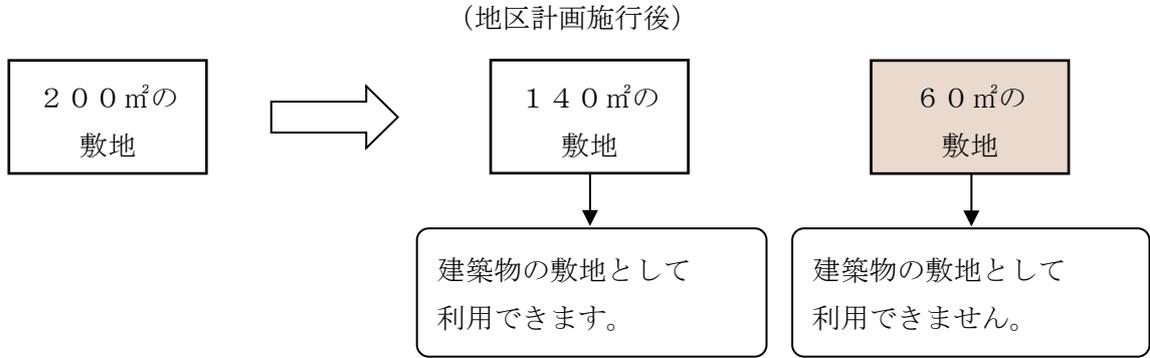
(1) 135㎡未満の敷地を分割せずに利用



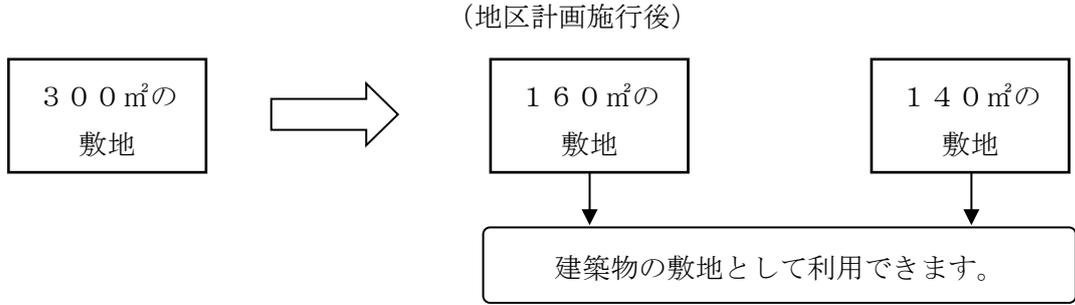
(2) 135㎡未満の敷地を分割して利用



(3) 135㎡以上の敷地を135㎡以上と135㎡未満に分割して利用

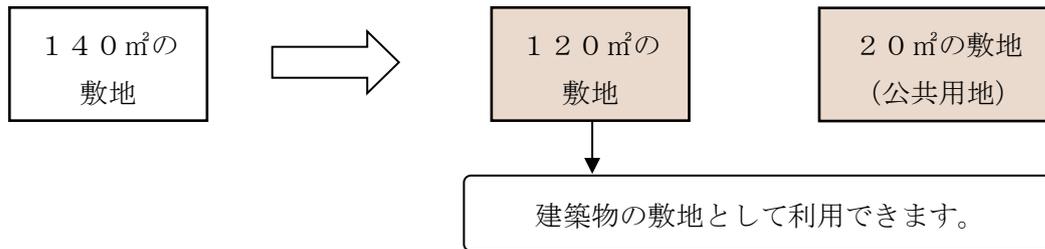


(4) 135㎡以上の敷地を全て135㎡以上に分割して利用



(5) 135㎡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、135㎡未満での利用

(地区計画施行後に公共事業等により面積減少)



4. 壁面の位置の制限

日照、通風、採光、プライバシーを確保し、街並みを整えるため、壁面の位置の制限を次のように制限しています。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、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することはできません。

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に該当するもの、及び、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ません。

なお、計画図に示す壁面の位置の制限が4mのものについては、下記のものも設けることはできません。

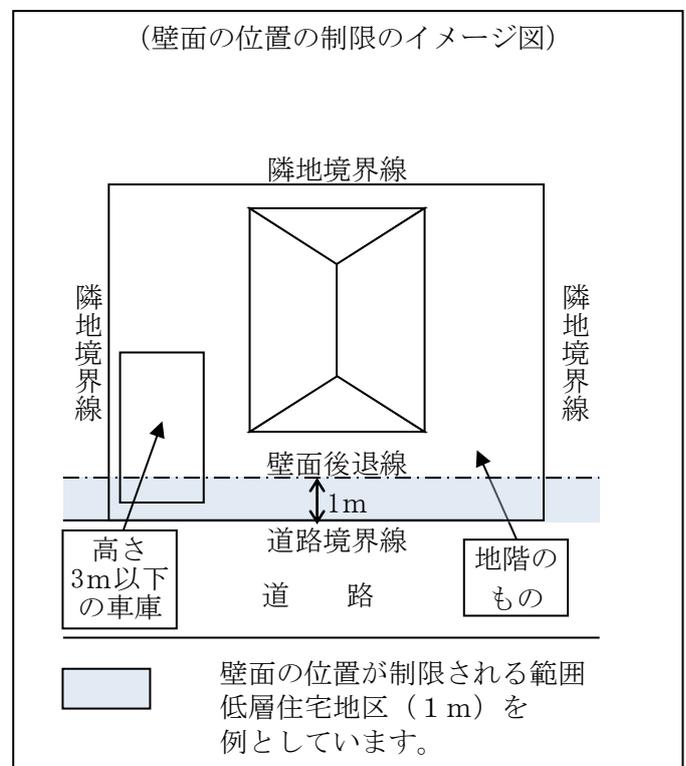
【駅前地区A・B・C・D・E】

【中高層住宅地区A・B】

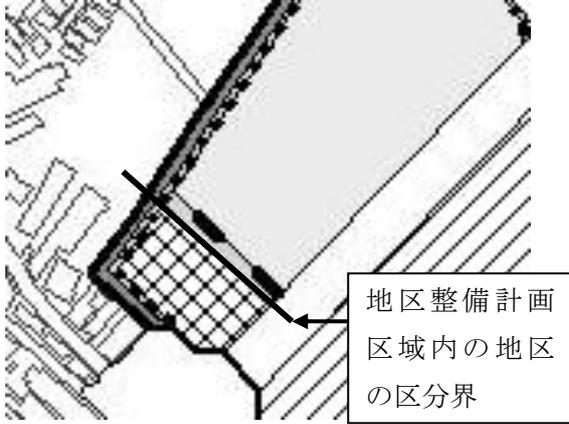
- ・地階のもの

【低層住宅地区】

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



(計画図に示す壁面の位置の制限について)

<p>1. 駅前地区Bの6.5mの制限は、 <u>地区整備計画区域内の地区の区分界</u>から定めています。</p>	<p>2. 駅前地区Dの2.0mの制限は、 <u>地区計画の区域界</u>から定めています。</p>
	

5. 建築物等の高さの最高限度

調和の取れた魅力ある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を下表のとおり制限しています。

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	駅前地区A	駅前地区 B・C	駅前地区 D・E	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B 低層住宅地区
建築物の高さの 最高限度	—	31m	—	31m	—

6. 建築物等の形態又は意匠の制限

良好な景観を形成するため、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、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いたある色調としてください。

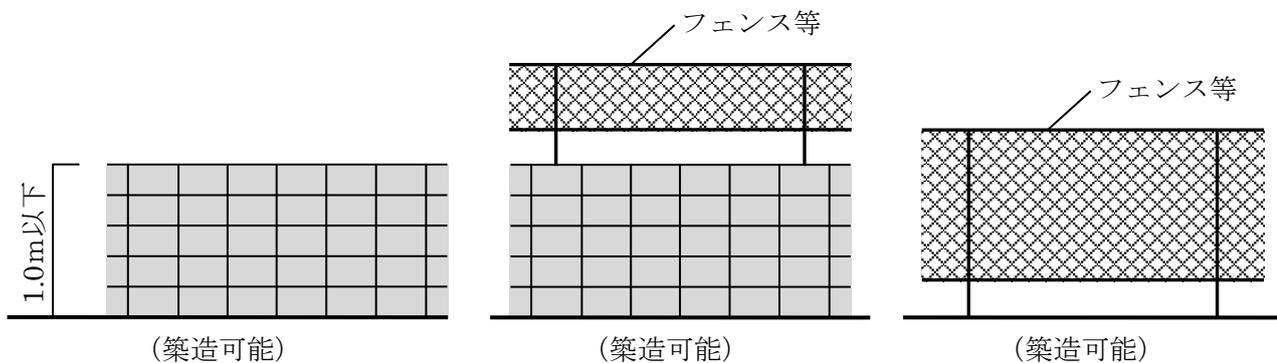
7. かき又はさくの構造の制限

緑豊かな美しい街並みの形成や防災性の向上を図るため、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。

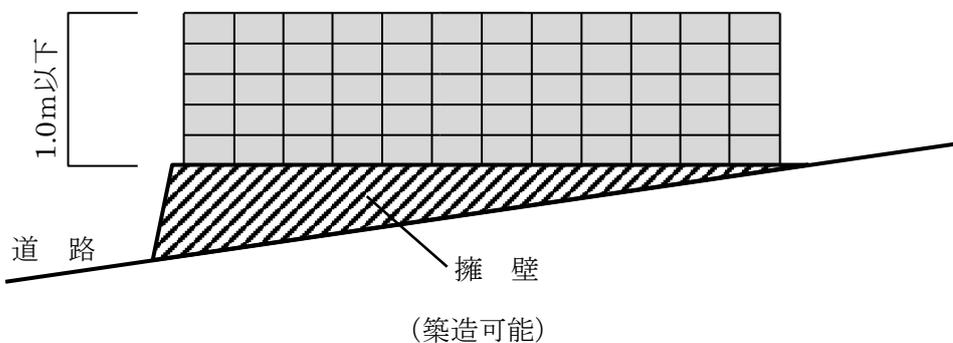
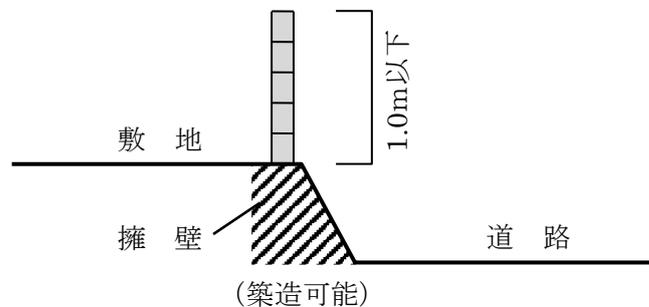
壁面の位置の制限が4 m以外のもの

- (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1.0 m以下とする。

(例)



※ 坂道の場合



壁面の位置の制限が4 mのもの

鉄柵、金柵（共に透視可能なフェンスとする。）で、地盤面からの高さは50 cm以下とする。ただし、転落防止等安全対策上必要なものについては、地盤面からの高さの規定を適用しない。

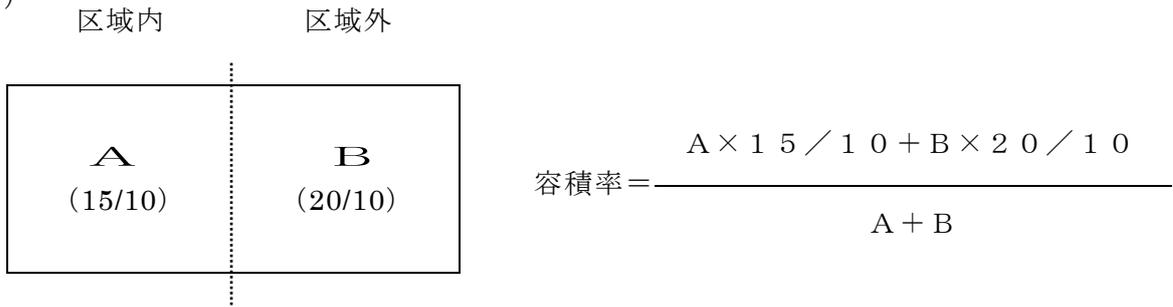
8. 敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

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。

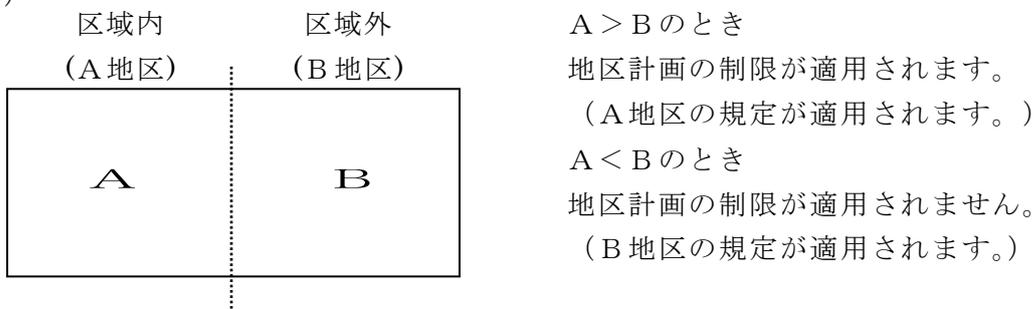
- (1) 「容積率の最高限度」「建ぺい率の最高限度」については、区域内外(地区の区分)の敷地の部分ごとに加重平均して得た値以下でなければなりません。

(例)



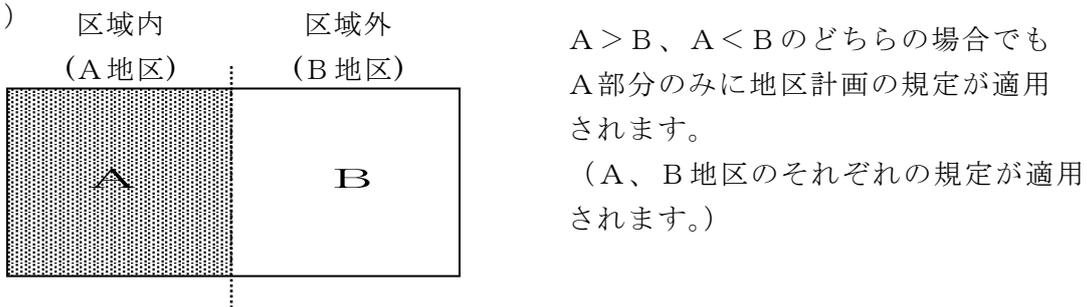
- (2) 「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」については、敷地の過半が地区計画区域内にあるときにこの規定を適用します。
(敷地の過半が属する地区の規定を適用します。)

(例)



- (3) 「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)



9. 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。

建築確認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差支えはありません。

【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面以上のもので縮尺：50分の1程度）
- ・かき・さくに関する図面
- ・その他市長が必要と認める書類

※ 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、その敷地の公図の写し及び登記事項証明書又は基準時に存在した建築物の敷地面積がわかる資料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。

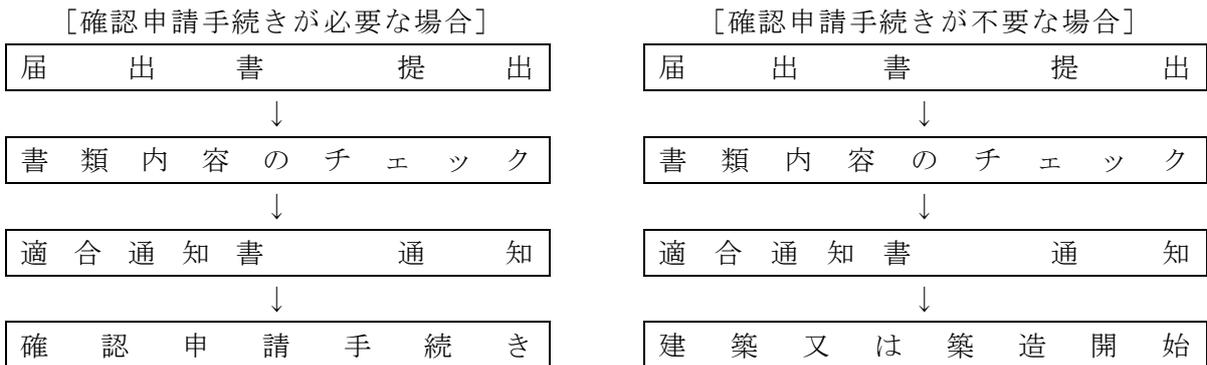
(2) 届け出内容の変更

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

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 船橋市高根台3-〇〇〇-〇 (←地番を記入)

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 木造 地上2階

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		㎡
2) 建又建築は設 物工 の作 建物 築の 概要	(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)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積			160.00 ㎡
	(ii) 建築又は建設面積	56.00 ㎡	0 ㎡	56.00 ㎡
	(iii) 延べ面積	120.00 ㎡	0 ㎡	120.00 ㎡
(iv) 高さ	(v) 用途	一戸建ての住宅		
地盤面から 7.850 m	(vi) かき又はさくの構造	コンクリートブロック3段(H=600)+ 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			㎡
	(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

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

〇〇年 〇月 〇日

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

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

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。

1. 行為の場所 船橋市高根台3-〇〇〇-〇 (←地番を記入)

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

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) 56.00 m² (変更後) 57.90 m²

(内容) 最高高さ (変更前) 7.850m (変更後) 7.900m

(内容) 外壁色 (変更前) 茶 系 (変更後) 白 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。

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 計 の 作 建 物 の 概 要	(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)		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 地盤面から m	(v) 用途 (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)

※（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)		

高根台団地地区地区計画区域内の一部に 景観協定区域があります

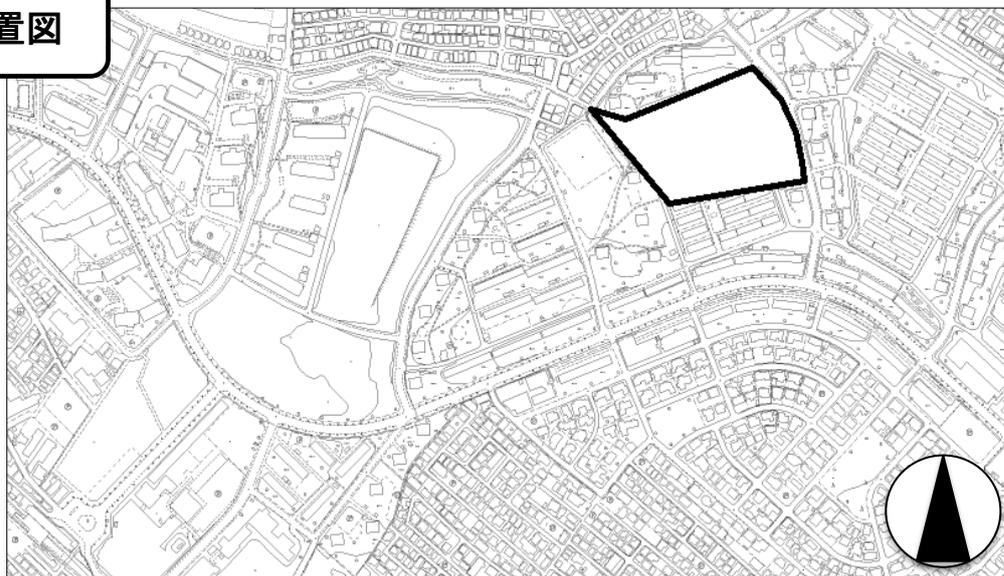
高根台団地地区地区計画区域内の一部には、景観法に基づく「リーズン船橋・高根台景観協定」の認可を受けてる区域があります。この協定は、良好な景観の形成のため地域の住民の方々により運営がなされています。

景観協定区域内で建築行為等をする場合は、地区計画の区域内における行為の届け出を行う前に、景観協定の内容をリーズン船橋・高根台景観協定運営委員会に必ず確認し協議をお願いします。

リーズン船橋・高根台景観協定

- | | |
|------|----------------------------------|
| ●場所 | 高根台3丁目1番107 ほか
高根台団地地区地区計画区域内 |
| ●面積 | 18,737.59平方メートル |
| ●戸数 | 102戸 |
| ●認可日 | 平成26年8月19日 |

位置図



景観協定とは

景観法に基づき、地域の皆様が協力して良好な景観の形成を図るために一定のルールを定めるものです。

一定のルールとは、建築物・工作物・屋外広告物・緑化など景観に関するものについて、色や形状、素材、敷地内の植栽など、さまざまな事柄の基準を決めるものです。

リーズン船橋・高根台景観協定の主な内容

- ・建築物等に関する基準
- ・緑化に関する基準
- ・屋外広告物の表示に関する基準
- ・常夜灯に関する基準
- ・運営委員会について

協定は協定区域内住民の代表による運営委員会により運営されています。

景観協定の詳細な内容については、リーズン船橋・高根台景観協定運営委員会又は、都市計画課までお尋ねください。

◆ 詳細については、下記のHPからもご覧になることができます。

<http://www.city.funabashi.lg.jp/machi/keikan/003/p031576.html>

お問い合わせ先

船橋市役所 建設局 都市計画部
都市計画課 景観係

TEL : 047-436-2528

FAX : 047-436-2544

E-mail : toshikei@city.funabashi.lg.jp

- “高根台団地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23年	8月16日	発行
平成26年	9月24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