

海老川上流地区 地区計画運用方針

決定 令和5年11月28日（市告示第953号）

舟合 橋 市

船橋都市計画海老川上流地区地区計画

名称	海老川上流地区地区計画
位置	船橋市東町、米ヶ崎町、高根町、夏見5丁目、夏見7丁目及び飯山満町1丁目の各一部の区域
面積	約42.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中央部に位置し、中心市街地にも近く、東葉高速線が東西に走るという多くの地理的利点があることに加え、海老川や飯山満川が流れる自然環境の豊かな地区である。</p> <p>本地区では、健康と医療をテーマとしたふなばしメディカルタウン構想（以下「構想」という。）が策定され、医療センター移転や新駅誘致を核とした土地区画整理事業により、健康維持や予防医学等の考え方を活かした新たなまちづくりの実現を目指されている。</p> <p>本地区計画では構想を踏まえ、都市基盤の整備と併せて、本市の新たな拠点となる地区にふさわしい土地利用の誘導やオープンスペースの確保及び自然と調和する魅力的な街並みの形成により、良好で質の高い市街地環境の創出を目標とする。</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>地区計画の目標の実現を図るため、本地区を11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><医療地区></p> <p>三次救急医療機関や災害拠点病院である医療センター及び医療センター関連施設の立地を図る。</p> <p><健康医療地区></p> <p>医療センターに隣接した立地特性を活かし、健康と医療に関連する施設等の立地を図る。</p> <p><沿道利用地区></p> <p>都市計画道路3・4・25号宮本古和釜町線等の沿線に賑わいに資する店舗等の立地を誘導し、既存の店舗等と一体となる街並みの形成を図る。</p> <p><商業地区A><商業地区B><商業地区C></p> <p>まちの玄関口にふさわしい賑わいと交流を創出する空間を形成するため、周辺住民の生活利便性向上に資する商業・サービス施設等の立地を図る。</p> <p><中高層住宅地区></p> <p>新駅に近接した立地特性を活かしながら、緑豊かでゆとりある中高層住宅等の立地を図る。</p> <p><複合地区></p> <p>周辺環境と調和した店舗や業務施設等を誘導し、利便性の高い住宅地の形成を図る。</p> <p><低層住宅地区></p> <p>低層住宅を主体とした緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全を図る。</p> <p><公共地区></p> <p>公共施設の適切な利活用を図る。</p> <p><鉄道地区></p> <p>鉄道高架下空間の適切な利活用を図る。</p> <p>【地区施設の整備の方針】</p> <p>医療地区、健康医療地区、商業地区等をつなぐ主要な歩行者動線において、賑わいがあり歩いていて楽しくなる歩行者空間や、ゆとりある魅力的な歩行者空間等の創出を目指す。また、歩行者が集い憩うことが可能な潤いある飯山満川沿い空間の実現等を目指すため、地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。</p> <p><緑地1号、2号、4号、5号></p> <p>緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出するため指定する。</p>

<緑地 3 号、6 号、9 号>

隣接する住宅地等との緩衝を図り、緑豊かでゆとりある良好な住環境を創出するため指定する。

<緑地 7 号、8 号>

飯山満川沿いを緑豊かでゆとりと潤いある空間にするため指定する。

<公開通路 1 号、2 号、5 号～7 号>

歩行者の利便性及び安全性の向上や、ゆとりある歩行者空間を創出するため指定する。

<公開通路 3 号（概略的配置）>

本地区計画区域の西側周辺地域と新駅及び新駅北側に位置する公園の円滑なアクセスを確保するため、商業地区 A 内に概略的に指定する。

<公開通路 4 号>

東葉高速線の北側と南側のまちの賑わいを連続的につなぐため、駅前広場と新駅北側に位置する公園を結ぶ歩行者空間に指定する。

<多目的スペース 1 号～3 号、5 号>

地域住民や来街者などが集い、憩い、交流できるような広場空間や、誰もが利用できるカフェテラス等の商業空間、潤いと安らぎを感じられる緑化空間等の様々な活用方法を通じ、居心地が良く歩きたくなる歩行者空間を創出するため指定する。

<多目的スペース 4 号>

地域住民や来街者などが集い、憩い、交流できるような広場空間や、誰もが利用できるカフェテラス等の商業空間等の様々な活用方法を通じ、新駅高架下空間を魅力的なものとするため指定する。なお、東西方向の歩行者動線を適切に確保するものとする。

<公開スペース 1 号～3 号>

地域住民や来街者などが集い、憩い、交流できる広場空間や、ゆとりある歩行者空間を創出するため指定する。

【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. 健康と医療をテーマとした新しい市街地及び駅前空間、快適な居住環境等の形成を図るため、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、建築物の建蔽率の最高限度を定める。
3. 土地の合理的かつ健全な利用を促し、魅力ある市街地環境を形成するため、建築物の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、快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。
5. 調和のと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	その他 の公共 空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
		緑地 1 号	1 . 0 m	約 3 7 0 m	
		緑地 2 号	1 . 0 m	約 4 0 m	
		緑地 3 号	2 . 0 m	約 1 0 0 m	
		緑地 4 号	1 . 0 m	約 1 6 0 m	
		緑地 5 号	2 . 0 m	約 2 1 0 m	
		緑地 6 号	1 . 0 m	約 1 1 0 m	
		緑地 7 号	1 . 0 m	約 3 3 0 m	
		緑地 8 号	1 . 0 m	約 5 2 0 m	
		緑地 9 号	1 . 0 m	約 6 0 m	
		公開通路 1 号	2 . 0 m	約 1 1 0 m	
		公開通路 2 号	2 . 0 m	約 8 0 m	
		公開通路 3 号	2 . 0 m	約 4 0 m	概略的配置
		公開通路 4 号	4 . 5 m	約 2 0 m	新駅自由通路
		公開通路 5 号	2 . 0 m	約 9 0 m	
		公開通路 6 号	2 . 0 m	約 1 0 0 m	
		公開通路 7 号	2 . 5 m	約 1 8 0 m	
		多目的スペース 1 号	4 . 0 m	約 2 7 0 m	
		多目的スペース 2 号	6 . 0 m	約 5 0 m	
		多目的スペース 3 号	1 . 0 m	約 1 9 0 m	
		多目的スペース 4 号	約 7 . 0 m	約 2 0 m	新駅自由通路
		多目的スペース 5 号	2 . 0 m	約 1 3 0 m	北端部隅切り形状
		公開スペース 1 号	2 . 0 m	約 4 0 m	
		公開スペース 2 号	2 . 0 m	約 1 5 0 m	
		名 称	面 積		備 考
		公開スペース 3 号	約 6 6 0 m ²		

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	医療地区	健康医療地区		
		地区の面積	約 4. 5 h a	約 4. 9 h a		
	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。 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。				
		1. マージヤン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 5. 自動車修理工場				
	建築物の建蔽率の最高限度	—				
	建築物の敷地面積の最低限度	300 m ²				
		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. 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行（以下「公共事業の施行」という。）による建築物の敷地面積の減少により、当該公共事業の施行の際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及び当該公共事業の施行の際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 3. 土地区画整理事業により仮換地の指定又は換地処分された土地で、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 4. 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4第5号に掲げる施設 5. 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				
	壁面の位置の制限	建築物（工作物である機械式駐車場も含む）の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。 1. 道路境界線から1m 2. 隣地境界線から0.5m 3. 計画図に示す壁面の位置の制限による距離（ただし、医療地区内の建築物の敷地面積が20,000 m ² 未満の場合については、この限りでない。）				
		ただし、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) 公公用歩廊（階段や昇降機等を含む。） (3) 休憩所（開放性のあるものに限る。） (4) 駐輪場（開放性のあるものに限る。） (5) 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	4.5 m	—			
	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、周辺の環境と調和した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。				
	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、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、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	沿道利用地区	商業地区A	商業地区B	商業地区C				
		地区の面積	約5.3ha	約0.8ha	約2.4ha	約1.5ha				
建築物等の用途の制限	建築物の建蔽率の最高限度	次に掲げる建築物は、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。								
		1. 自動車教習所	1. マージヤン屋、ぱちんこ屋、射的場、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. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 5. 自動車修理工場（店舗に附属するものを除く。）	60%	80%	60%				
建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	300m ²	1,000m ²							
		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. 公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該公共事業の施行の際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及び当該公共事業の施行の際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 3. 土地区画整理事業により仮換地の指定又は換地処分された土地で、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 4. 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設 5. 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（工作物である機械式駐車場も含む）の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。 1. 道路境界線から1m 2. 隣地境界線から0.5m 3. 計画図に示す壁面の位置の制限による距離								
		ただし、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) 公公用歩廊（階段や昇降機等を含む。） (3) 休憩所（開放性のあるものに限る。） (4) 駐輪場（開放性のあるものに限る。） (5) 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		建築物の形態は、周辺の環境と調和した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。								
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、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、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。								

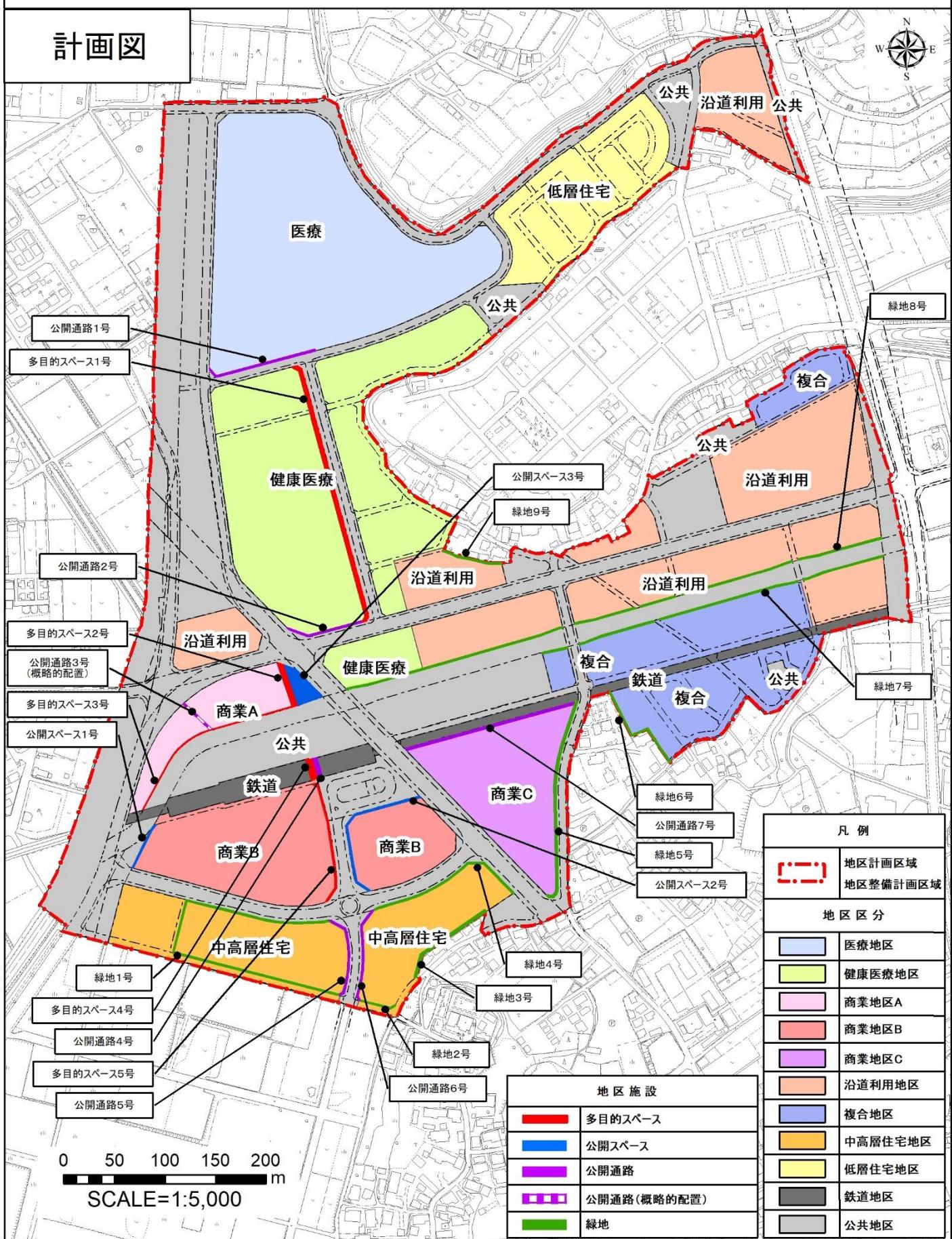
地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区	複合地区		
		地区の面積	約2.6ha	約2.7ha		
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。				
		1. 自動車教習所 2. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 3. 自動車修理工場	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 自動車教習所 3. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 4. 自動車修理工場	—		
	建築物の建蔽率の最高限度	50%	—	—		
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000m ²	135m ²	—		
		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. 公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該公共事業の施行の際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及び当該公共事業の施行の際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 3. 土地区画整理事業により仮換地の指定又は換地処分された土地で、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 4. 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設 5. 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				
	壁面の位置の制限	建築物（工作物である機械式駐車場も含む）の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。 1. 道路境界線から1m 2. 隣地境界線から0.5m 3. 計画図に示す壁面の位置の制限による距離（ただし、中高層住宅地区内の神社又は墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条に規定される墓地（以下「墓地」という。）の運営に係る建築物については、この限りでない。）				
		ただし、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) 公公用歩廊（階段や昇降機等を含む。） (3) 休憩所（開放性のあるものに限る。） (4) 駐輪場（開放性のあるものに限る。） (5) 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	—			
		ただし、神社又は墓地の運営に係る建築物については、この限りでない。				
	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、周辺の環境と調和した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。				
	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、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、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	低層住宅地区	公共地区
		地区の面積	約1.7ha	約15.0ha
	建築物等の用途の制限		—	
	建築物の建蔽率の最高限度		—	
	建築物の敷地面積の最低限度	135m ²	—	
		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。		
	建築物（工作物である機械式駐車場も含む）の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号のいずれの距離内にも建築してはならない。	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. 公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該公共事業の施行の際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及び当該公共事業の施行の際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		
		3. 土地区画整理事業により仮換地の指定又は換地処分された土地で、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		
		4. 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設		
		5. 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		
	壁面の位置の制限	ただし、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。	ただし、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) 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3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 附属建築物の自動車車庫で、高さが3メートル以下であるもの (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	(1) 地階のもの (2) 公公用歩廊（階段や昇降機等を含む。） (3) 休憩所（開放性のあるものに限る。） (4) 駐輪場（開放性のあるものに限る。） (5) バス停上屋 (6) 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	建築物の形態は、周辺の環境と調和した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。		
	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、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、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	鉄道地区
		地区の面積	約 0. 9 h a
	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。 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。	
		1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 2. 自動車教習所 3. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 4. 自動車修理工場	
	建築物の建蔽率の最高限度		—
	建築物の敷地面積の最低限度		—
	壁面の位置の制限		—
			—
	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	建築物の形態は、周辺の環境と調和した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。	
	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、原則として生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造とし、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、地盤面から高さは、1 m以下とする。	

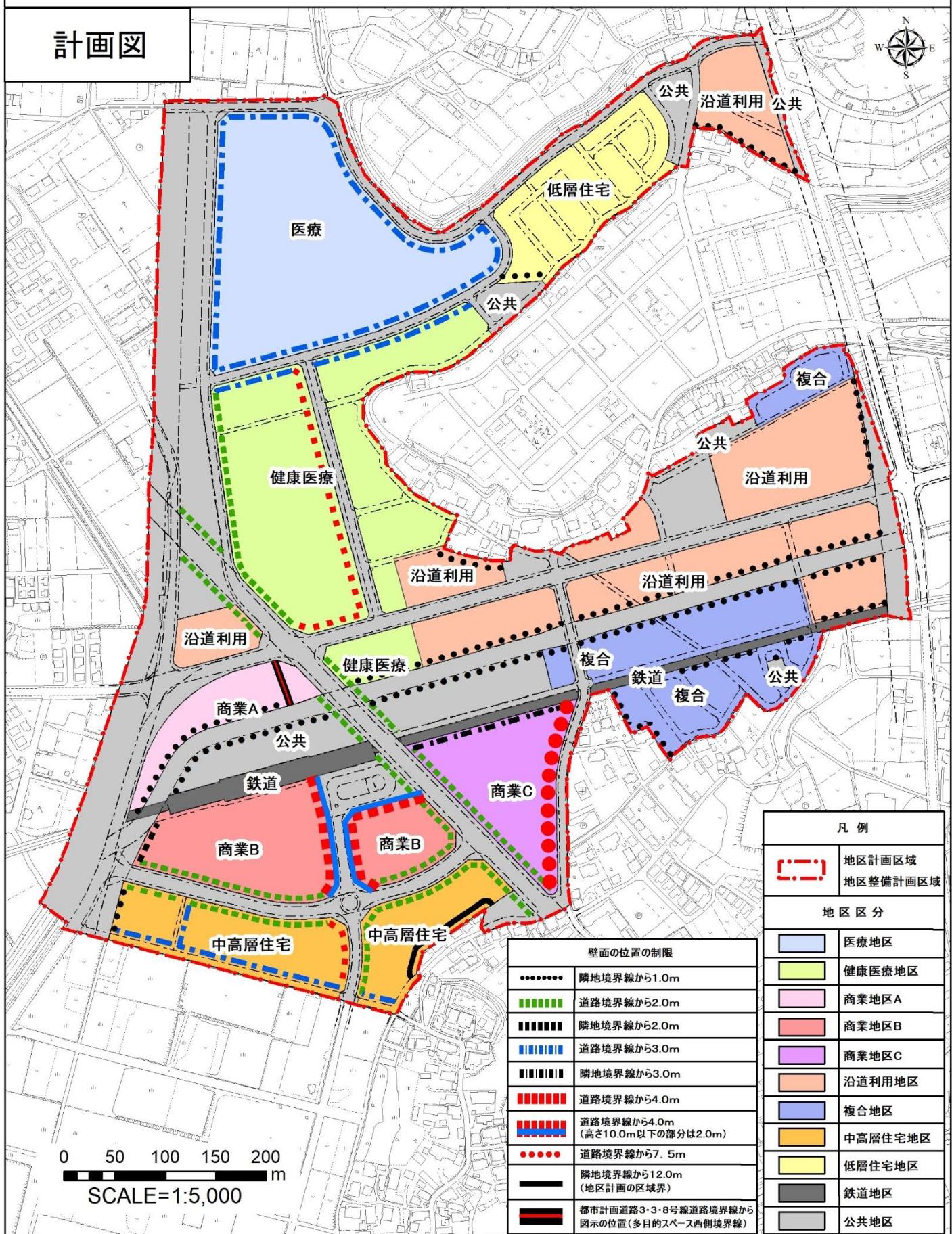
海老川上流地区地区計画(地区施設)

計画図



海老川上流地区地区計画(壁面後退)

計画図



上図制限のほか、道路境界線から1.0m、隣地境界線から0.5mの制限あり

海老川上流地区地区計画運用方針

この運用方針は、海老川上流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. 建蔽率の最高限度

建蔽率の最高限度を定めている地区の区分において、建築基準法第53条に記載されている建蔽率の緩和の適用はできません。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

【建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業】

(1)	土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法の規定により土地を収用し、若しくは使用することができる都市計画事業又はこれらの事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業
(2)	その他(1)の事業に準ずる事業で政令で定めるもの

➤ 基準時以降、法改正があった場合には、法改正後の内容を適用します。

【建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設】

(1)	電気通信事業法第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
(2)	電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設
(3)	ガス事業法第2条第2項に規定するガス小売事業又は同条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設
(4)	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
(5)	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
(6)	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
(7)	都市高速鉄道の用に供する施設
(8)	熱供給事業法第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設

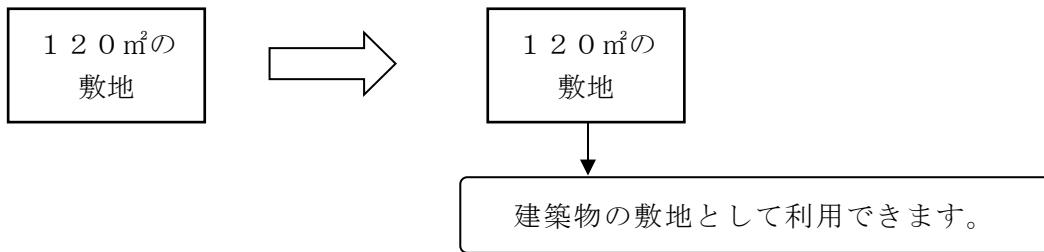
➤ 基準時以降、法改正があった場合には、法改正後の内容を適用します。

○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 135m^2 の場合）

複合地区を例としていますが、他地区における考え方も同じです。

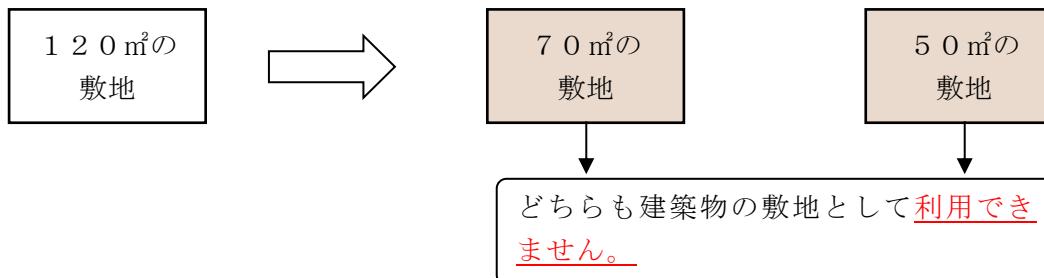
(1) 135m^2 未満の敷地を分割せずに利用

仮換地の指定・換地処分時



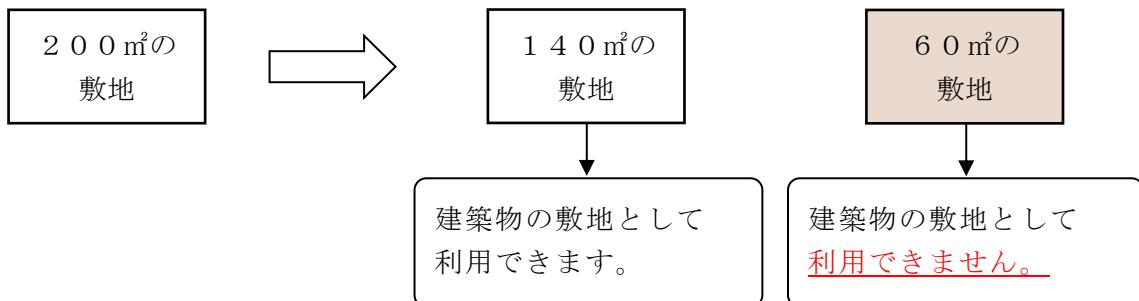
(2) 135m^2 未満の敷地を分割して利用

仮換地の指定・換地処分時



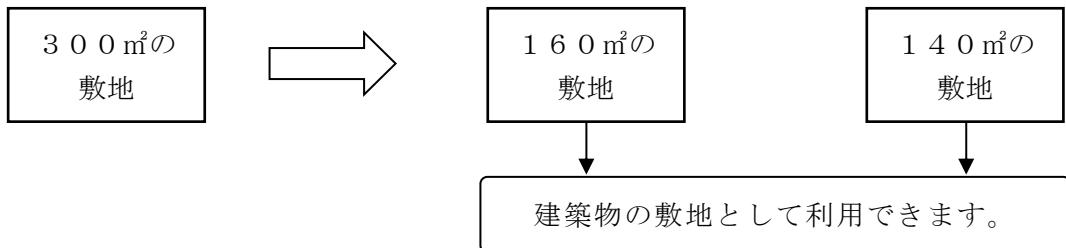
(3) 135m^2 以上の敷地を 135m^2 以上と 135m^2 未満に分割して利用

仮換地の指定・換地処分時



(4) 135m^2 以上の敷地を全て 135m^2 以上に分割して利用

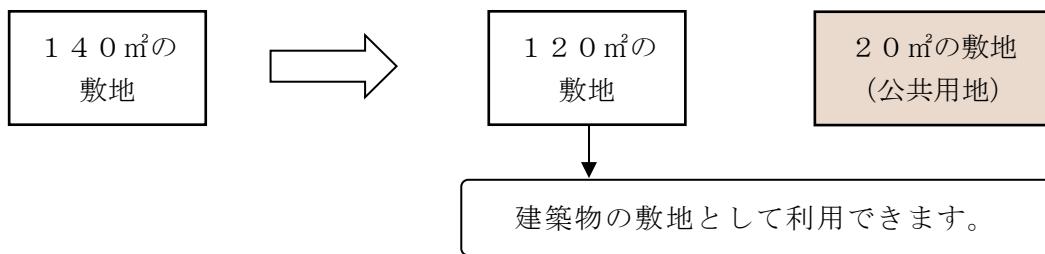
仮換地の指定・換地処分時



(5) 135m²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、135m²未満での利用

仮換地の指定・換地処分時

(公共事業等により面積減少)



3. 壁面の位置の制限

【医療地区における適用除外】

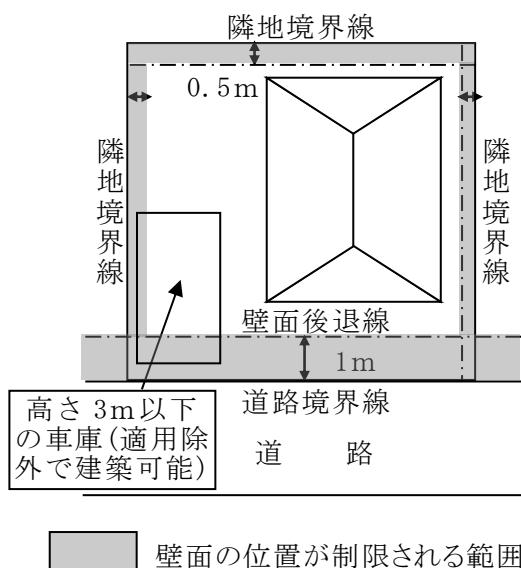
建築物の敷地面積を20,000m²以上に設定する場合、計画図で定める3mの制限が適用されます。20,000m²未満の場合、「道路境界線から1m」「隣地境界線から0.5m」のみ適用されます。

【中高層住宅地区における適用除外】

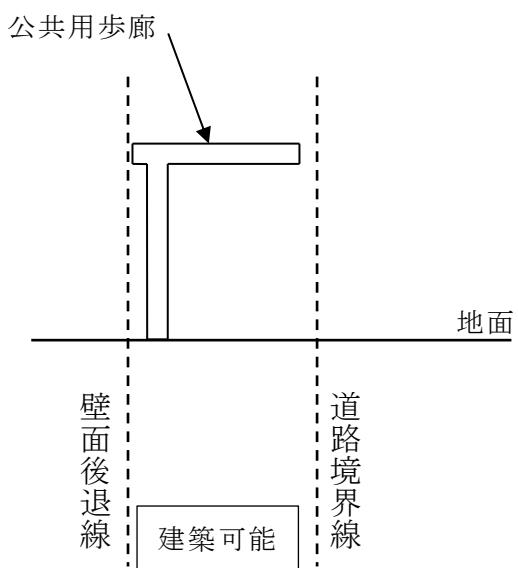
「神社」「墓地、埋葬等に関する法律第2条に規定される墓地」の運営に係る建築物については、「道路境界線から1m」「隣地境界線から0.5m」のみ適用されます。

【壁面の位置の制限のイメージ(平面図)】

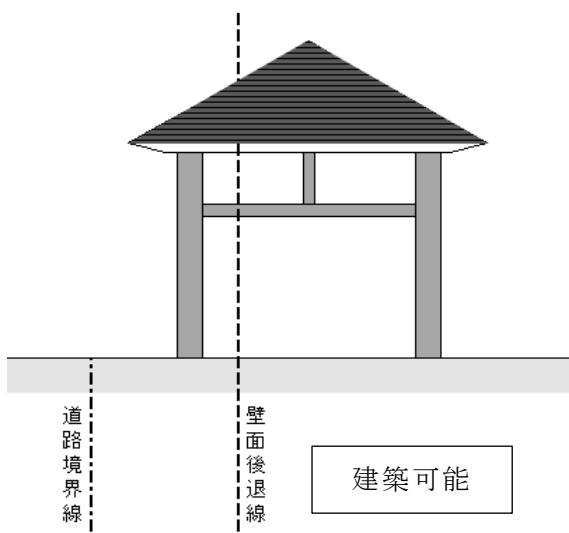
例：低層住宅地区



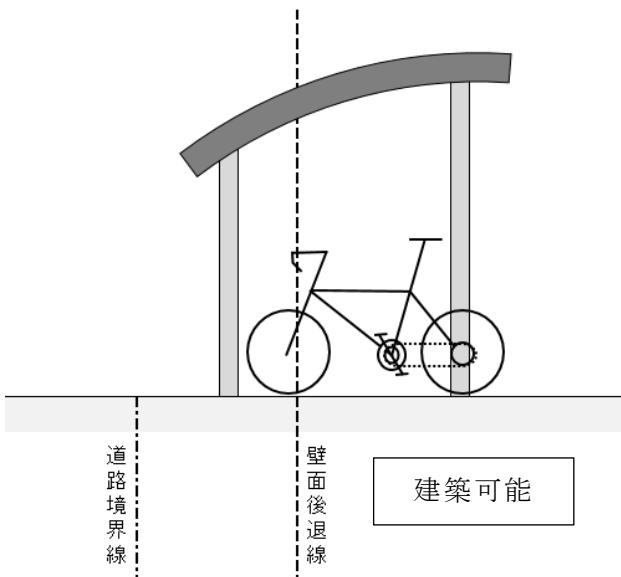
【公共用歩廊のイメージ(立面図)】



【休憩所のイメージ(立面図)】



【駐輪場のイメージ(立面図)】



屋根及び柱がある休憩所・駐輪場であっても、開放性のあるものについては壁面の位置の制限の適用除外となります。

4. 建築物等の高さの最高限度

建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号によります。

【中高層住宅地区における適用除外】

中高層住宅地区は、第二種高度地区（最高高さ 20m）が定められていますが、高度地区の規定書「5. 地区計画等の特例」に基づき、第二種高度地区（最高高さ 31m）の制限に読み替えられます。

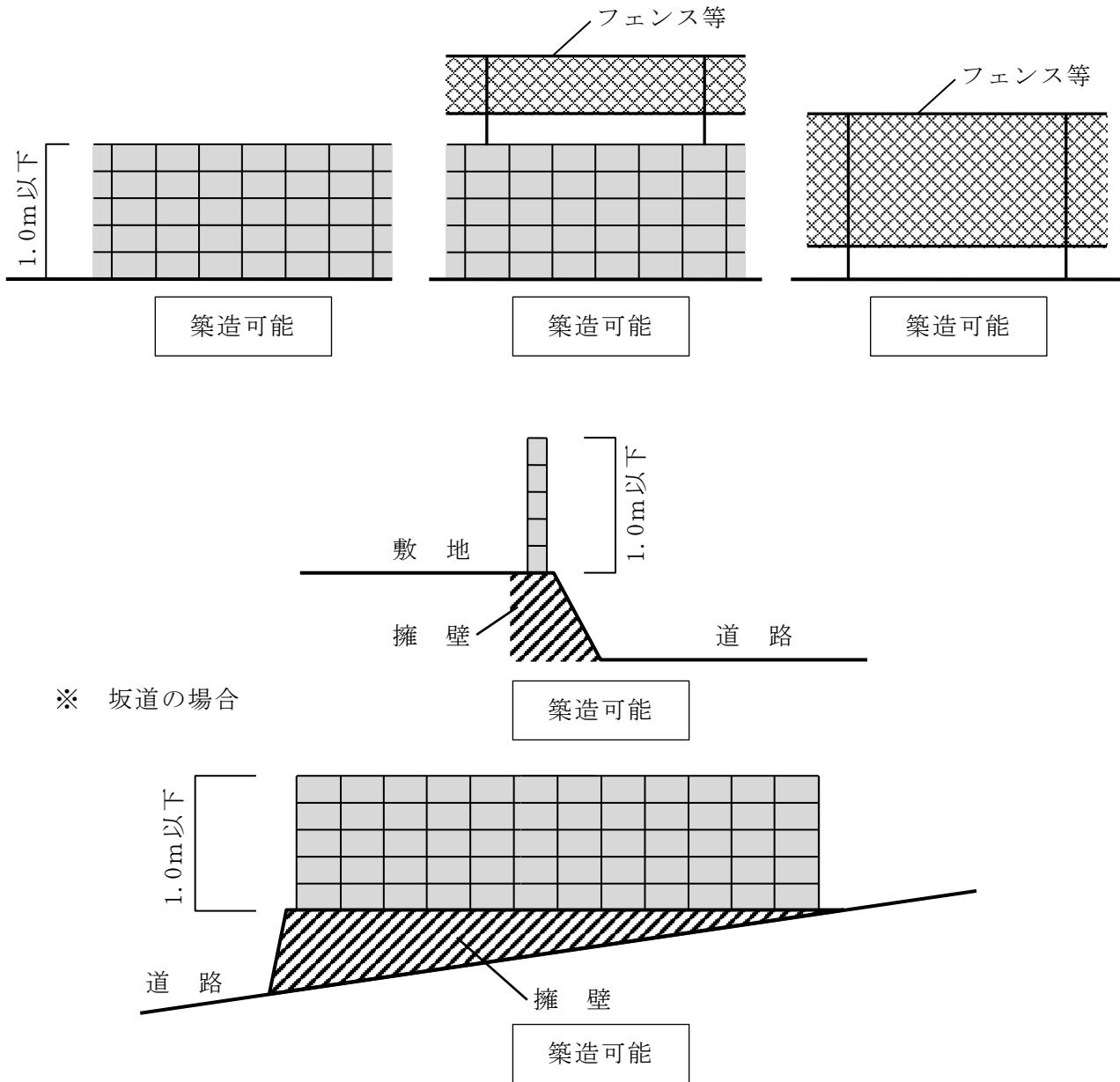
ただし、「神社」「墓地、埋葬等に関する法律第2条に規定される墓地」の運営に係る建築物は、第二種高度地区（最高高さ 20m）が適用されます。

5. かき又はさくの構造の制限

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)



6. 既存の建築物に対する制限の緩和

- (1) 本地区計画の都市計画決定告示日*において、①現に存する建築物又はその敷地、
②現に建築・修繕・模様替えの工事中の建築物又はその敷地で、各地区の制限に
適合しないもの（既存不適格建築物）については、制限は適用されません。
- (2) 既存不適格建築物について、一定の範囲内で増築・改築・大規模の修繕・大規模
の模様替えをする場合、地区計画の制限が適用されない場合があります。
詳しくは「船橋市地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例」第13
条（既存の建築物に対する制限の緩和）をご確認ください。

*令和5年11月28日

【条例の確認方法】

1. インターネットブラウザーにて「船橋市例規集」を入力の上、検索する。
2. 船橋市ホームページ「船橋市例規集（条例・規則）」をクリックする。
3. 「船橋市例規集（条例・規則）」ページ内にある「船橋市例規集（Reiki-Base 検索システム）」をクリックする。
4. 「船橋市例規集（Reiki-Base 検索システム）」で「船橋市地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例」を検索の上、確認する。



船橋市例規集（Reiki-Base 検索システム）
QR コード

7. 地区施設内の行為の制限

【多目的スペース】

多目的スペースは、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に規定する歩行者利便増進道路で認められる施設（以下「ほこみちで認められる施設」という。）の設置を許容し、ウォーカブルな都市空間形成を念頭に指定しています。周辺環境との調和を図りながら、ウォーカブルな都市空間形成に寄与する活用をお願いします。

【公開スペース】

誰もが利用できる広場空間（オープンスペース）の利用を想定しています。

【公開通路】

公道と同様の利用を想定しています。歩行者の通行の妨げとなる建築物や工作物等の設置は原則禁止しますが、日除け・雨除けのための街路樹や公用歩廊等の設置は可能です。

公開通路は原則、外部（青空）空間についていただきますが、公開通路 3 号（概略的配置）に関しては、建築物内の設置も可能です。なお、計画図に示す位置付近への設置をお願いします。

【緑地】

緑地は都市緑地法に規定する定義に限定しません。周辺環境を踏まえて魅力的な緑化空間となるよう、芝生広場や樹木、花壇等を設置してください。

なお、緑地 3 号、6 号、9 号に関しては、住宅地等との緩衝を図る目的で指定していることから、プライバシー保護や圧迫感低減などを意識した植栽計画をご検討ください。

【共通事項】

- (1) ガイドライン等の任意協定が存在する場合には、その考え方を遵守した施設設置・運用をお願いします。

- (2) 地区施設の部分は、建蔽率や容積率を算出する際の元となる建築敷地に含めることができます。
- (3) 地区施設内における「ほこみちで認められる施設」の設置可否は制限表1をご確認ください。道路法改正などにより「ほこみちで認められる施設」の解釈に変更があった場合には、原則、変更後の解釈に準じることとします。
- (4) 地区施設内における「壁面の位置の制限ただし書きにより建築できる建築物」の設置可否は制限表2をご確認ください。

<制限表1：ほこみちで認められる施設を参考とした設置適否>

歩行者利便増進施設等として認められる物件の例	道路法施行令第16条の2	多目的スペース※1	公開スペース	公開通路	緑地
広告塔、ベンチ、街灯、 <u>電飾</u> 、 <u>提灯ランプ</u> 、 <u>フラワーポット</u> 音響機材(スピーカーなど)	第1号、第2号、第6号イ	○	○	×	○
看板、標識、旗ざお、幕、アーチ	第1号、第3号、第6号ハ	○	○	×	○
食事施設※2、購買施設※2 (テーブルや椅子、テントやパラソル、フェンスなどを含む。)	第4号	○	×	×	×
レンタサイクル用の自転車駐車器具	第5号	○	○	×	○
イベントのために設けられる露店、商品置場、 <u>ステージ</u> 、 <u>やぐら</u> 観客席(テーブルや椅子、テントやパラソル、フェンスなどを含む。)	第6号ロ	○	○	×	×
<ul style="list-style-type: none"> _____は道路法施行令に明記されていないが、道路占用が認められ得る物件の例。 施行令第16条の2第1号から第5号までに規定されているものは、第6号に規定されていなくても、イベントのために設けることは可能。 					

黒太枠 内表の出典：歩行者利便増進道路（ほこみち）の普及展開に向けて 歩行者利便増進道路指定制度の創設と道路占用制度の特例、国土交通省 HP 掲載資料、p52

※1 多目的スペース4号については、施設設置後においても自由通路として適切な歩行者空間の確保をお願いします。

※2 建築物の建築は不可（仮設の建築物は可）

●道路法施行令 抜粋（参考）

（歩行者利便増進施設等）

第十六条の二 法第三十三条第二項第三号の政令で定める工作物、物件又は施設は、次に掲げるものとする。

- 一 広告塔又は看板で良好な景観の形成又は風致の維持に寄与するもの
- 二 ベンチ、街灯その他これらに類する工作物で歩行者の利便の増進に資するもの
- 三 標識、旗ざお、幕又はアーチで歩行者の利便の増進に資するもの
- 四 食事施設、購買施設その他これらに類する施設で歩行者の利便の増進に資するもの
- 五 第十一条の十第一項に規定する自転車駐車器具で自転車を賃貸する事業の用に供するもの

- 六 次に掲げるもので、集会、展示会その他これらに類する催しのため設けられ、かつ、歩行者の利便の増進に資するもの
- イ 広告塔その他これに類する工作物
- ロ 露店、商品置場その他これらに類する施設
- ハ 看板、旗ざお、幕及びアーチ

<制限表2：地区施設内に建築できる壁面の位置の制限ただし書き建築物>

壁面の位置の制限ただし書き により建築できる建築物	多目的 スペース	公開 スペース	公開 通路	緑地
地階のもの	○	○	○	○
公用歩廊（階段や昇降機等を含む。）	○	○	○	×
休憩所（開放性のあるものに限る。）	○	○	×	×
駐輪場（開放性のあるものに限る。）	×	×	×	×
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	○	○	○	○

【地区施設活用イメージ】



事例：カフェテラス（出典 国土交通省 HP）
【多目的スペース】



事例：マルシェ（出典 国土交通省 HP）
【多目的スペース・公開スペース】



事例：キッチンカー ©2022Funabashi City
【多目的スペース・公開スペース】



事例：公用歩廊のある歩行者空間©2022Funabashi City
【公開通路】

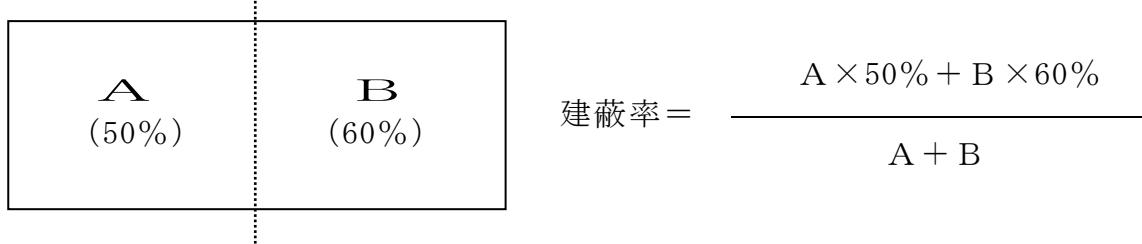
8. 敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合や2つ以上の地区区分にわたる場合には、次のように取り扱います。

※A・Bは、地区計画区域内又は異なる地区区分で敷地がまたがる場合を意味します。

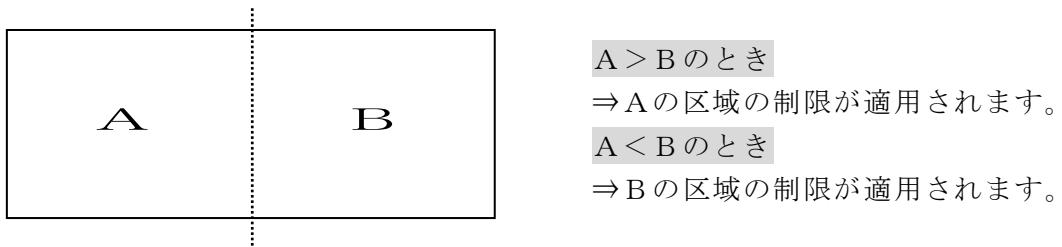
(1) 「建築物の建蔽率の最高限度」については、敷地ごとに適用される建蔽率で加重平均して得た値以下となります。

(例)



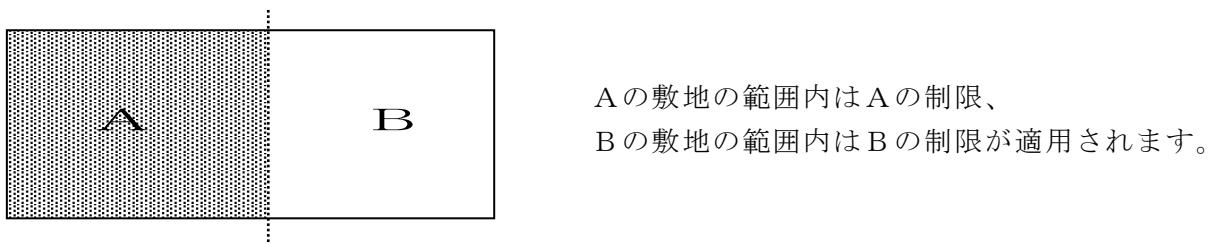
(2) 「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」については、敷地面積が過半以上の区域の制限を適用します。

(例)



(3) 「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」「かき又はさくの構造の制限」については、敷地に係る部分のみ制限が適用されます。(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、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第76条の許可が必要な場合には、地区計画の届出前に許可書の交付を受けてください。建築基準法第6条第1項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第76条の許可手続き以外は、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. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

建築物等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の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若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

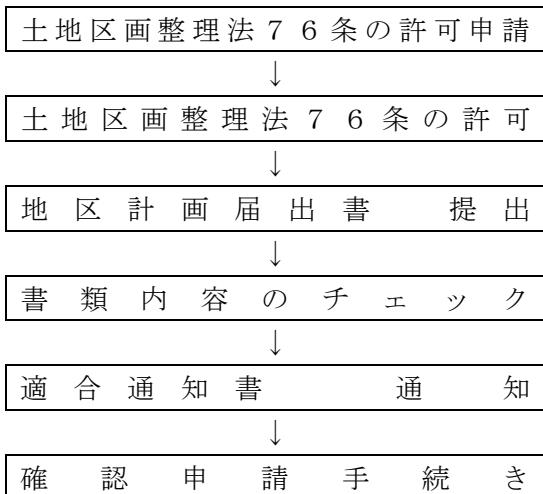
届け出行為終了後に届け出内容に変更が生じた場合には、「地区計画の区域内における行為の変更届出書（第3号様式）」を提出してください。

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】

〔確認申請手続きが必要な場合〕



〔確認申請手続きが不要な場合〕



(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。

第1号様式

工事に着手する

30日前までに提出

〇〇年〇月〇日

船橋市長 あて

足山孝

住所 船橋市湊町〇一〇〇一〇〇

電話 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇

氏名 船 橋 太 郎

物

土地区画整理事業施行区域内においては、仮換地された場所の土地区画整理事業の事業名、街区番号及び画地番号を記入してください

まづき、{ 土地の区画形質の変更・建築物の建築又は工作物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

船橋都市計画事業海老川上流地区土地区画整理事業区域内〇街区〇画地

1. 行為の場所 船橋市〇〇〇丁目-〇〇-〇〇

土地区画整理事業施行
区域外は、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）

3. 設計又は施工方法 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)		(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)		
建又建 築は設 設	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計
物工 の作 建物 築の 概要	(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 (300.00 m ²)	0 m ²	350.00 m ² (300.00 m ²)
	(iv) 高さ 地盤面から 9.800 m	(v) 用途 店舗併用共同住宅 (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)		m ²
(3) 建築物等 の用途の変更	(vi) 用途 店舗併用共同住宅 (vii) 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)			m ²
	(viii) 用途 店舗併用共同住宅 (ix) 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)			m ²
(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			

※（注）下欄は記入しないで下さい

【記載上の注意】

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、カッコ内に容積対象延べ面積をご記入ください。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

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

変更部分の工事
に着手する30
日前までに提出

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

土地区画整理事業施行区域内においては、仮換地された場所の土地区画整理事業の事業名、街区番号及び画地番号を記入してください

づき、届出事項の変更につい

土地区画整理事業施行区域外は、地番を記入

記

船橋都市計画事業海老川上流地区土地区画整理事業区域内〇街区〇画地

1. 行為の場所 船橋市〇〇〇丁目-〇〇-〇〇

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

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。

5. 変更の内容

(内容) 建築面積 (変更前) 120.00 m² (変更後) 125.00 m²

(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		
(2)	(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)			
建又建築は設 物工 の作 建物 築の 概要	(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	(v) 用途 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				
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 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)		

■ “海老川上流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

令和 5年11月 発行
令和 7年11月 改訂