

前 原 団 地 地 区
地 区 計 画 運 用 方 針

決 定 平 成 2 1 年 2 月 1 0 日 (市 告 示 第 5 7 号)

船 橋 市

船橋都市計画前原団地地区地区計画

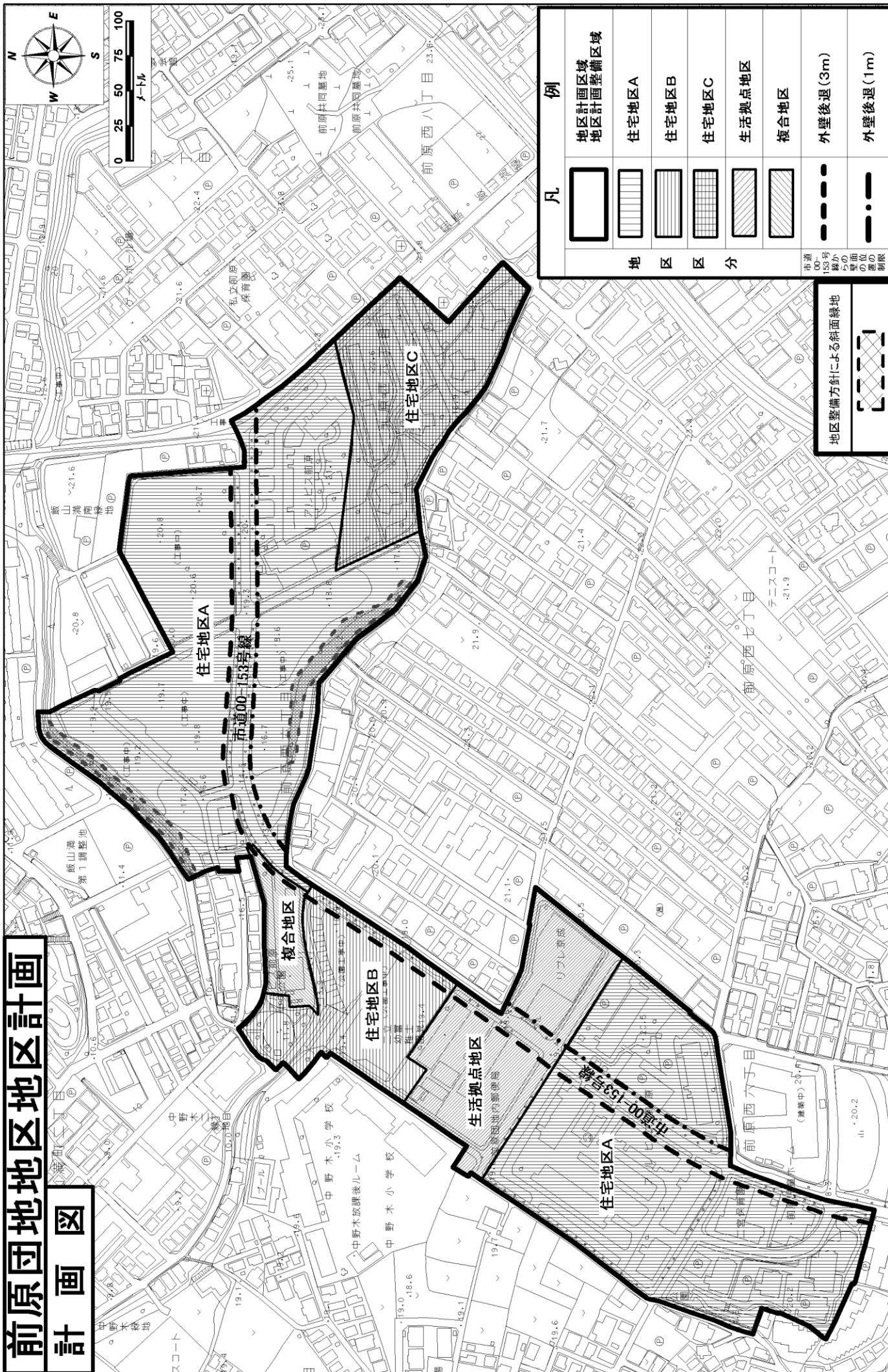
名称	前原団地地区地区計画
位置	前原西6・8丁目及び中野木2丁目の各一部の区域
面積	約13ha
地区計画の目標	<p>本地区は船橋市の中心の北東部、新京成電鉄前原駅の西方に位置し、昭和30年代後半に建設された大規模住宅団地が所在していたエリアであり、団地の建替えとともに、周辺地域と調和のとれた街並みの形成に配慮しながら、街区道路の整備や既設道路の拡幅、アルビス前原中央公園等の基盤整備を始め、良質な住宅の供給、商業施設等の再生が図られてきている。</p> <p>こうした背景を踏まえ、地区計画を導入することにより、これまで培われてきた良好な住環境を継承し、保全することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>【土地利用の方針】</p> <p>地区の目標の実現を図るため、次のように地区を区分して、各地区における土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <p>〔住宅地区A・B〕</p> <p>公園、緑地等のオープンスペースを配置しつつ、周辺住居との調和のとれた魅力的な街並み景観を形成しながら、多様な住宅ニーズに応える良好な中高層住宅地の形成を図る。</p> <p>また、建築物による周辺への圧迫感を緩和し、緑豊かで良好な住環境の保全を図るため、計画図に示す斜面緑地（約0.2ha）を極力保全する。</p> <p>〔住宅地区C〕</p> <p>戸建て住宅を主体とする良好な居住環境の住宅地区の誘導を図る。</p> <p>〔生活拠点地区〕</p> <p>地区の利便性向上のため、商業施設、生活利便施設、公共公益施設等を配置し、商業機能・生活拠点機能の形成を図る。</p> <p>〔複合地区〕</p> <p>地域のニーズを踏まえ、商業施設、公共公益施設、住宅等、合理的な利用を図る。</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、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 落ち着いた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. 住宅地区C及び複合地区について、敷地の細分化を防ぎ、良好な地区環境を保つため、敷地面積の最低限度を定める。 3. 住宅地区Cについて、低層住宅を主体とした住宅地としての良好な環境を維持・保全するため壁面の位置の制限を定める。また、当地区の中心を通る市道00-153号線について、特に街並みを整えゆとりある空間を創造するため、壁面の位置の制限を定める。 4. 均整のとれた魅力ある街並み景観を誘導するため、建築物の高さの最高限度を定める。 5. 地域全体で調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 6. ゆとりある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。

地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	
	地区の面積	約8.9ha	約1.2ha	約1.2ha	
建築物等に 関する 事項 画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>1. 店舗、飲食店、その他これに類する用途に供するもので、その床面積が150㎡を超えるもの</p> <p>2. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。）</p> <p>3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>1. 住宅</p> <p>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</p> <p>3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>4. 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>6. 診療所</p> <p>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</p> <p>8. 前各号の建築物に附属するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	—		<p>135㎡</p> <p>ただし、市長が公益上必要でやむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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適用しない。</p> <p>1. 地階のもの</p> <p>2. 公園緑地内の施設、消防署、巡査派出所その他市長が公益上やむを得ないと認めたもの</p>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路までの距離は1m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各号のいずれかに該当するものについては適用しない。</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>	
	建築物等の高さの最高限度	31m	20m	10m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態又は意匠は、周辺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。また、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落ち着いた色調とする。</p>			
	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、生垣若しくは透視可能なフェンス・鉄柵等（高さ60cm以下の基礎部分は除く）とし、宅地地盤面からの高さを1.8m以下とする。</p> <p>ただし、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に定める児童福祉施設又は学校教育法（昭和22年法律第216号）第1条に定める幼稚園において、児童等の安全上必要な場合はこの限りでない。また、公園のさくで、安全上必要と判断される場合においては、高さの規定は適用しない。</p>			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	生活拠点地区	複合地区
		地区の面積	約1.4ha	約0.3ha
	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. 自動車教習所 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 3. 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 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	135㎡ ただし、市長が公益上必要でやむを得ないと認めた場合においては、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は、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適用しない。 1. 地階のもの 2. 公園緑地内の施設、消防署、巡査派出所その他市長が公益上やむを得ないと認めたもの		
	建築物等の高さの最高限度	20m		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態又は意匠は、周辺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。また、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、生垣若しくは透視可能なフェンス・鉄柵等（高さ60cm以下の基礎部分は除く）とし、宅地地盤面からの高さを1.8m以下とする。 ただし、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に定める児童福祉施設又は学校教育法（昭和22年法律第216号）第1条に定める幼稚園において、児童等の安全上必要な場合はこの限りでない。また、公園のさくで、安全上必要と判断される場合においては、高さの規定は適用しない。			

前原団地地区計画

計画図



凡	例
	地区計画区域 地区計画整備区域
	住宅地区A
	住宅地区B
	住宅地区C
	生活拠点地区
	複合地区
	外壁後退(3m)
	外壁後退(1m)

市道
153号
線が
50
の位
の面
積の
一部
を
調整
する
こと
を
目的
とする

地区整備方針による斜面緑地

前原団地地区地区計画運用方針

この運用方針は、前原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

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。

【住宅地区A・B】

本地区における用途地域は第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第一種住居地域が指定されていますが、公園、緑地等のオープンスペースを配置しつつ、周辺住居との調和のとれた魅力的な街並み景観を形成しながら、多様な住宅ニーズに応える良好な中高層住宅地の形成を図るため、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) 店舗、飲食店、その他これに類する用途に供するもので、その床面積が150㎡を超えるもの
- (2) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。）
- (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

【住宅地区C】

本地区における用途地域は第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域が指定されていますが、戸建て住宅を主体とする良好な居住環境の住宅地区の誘導を図るため、用途地域による制限の他に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.
75kw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
合にあっては、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

(6) 診療所

診療所とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科
医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は
19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項）

(7) 巡查派出所、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) 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。

【生活拠点地区】

本地区における用途地域は第二種中高層住居専用地域及び第一種住居地域が指定されていますが、地区の利便性向上のため、商業施設、生活利便施設、公共公益施設等を配置し、商業機能・生活拠点機能の形成を図るため、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) 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（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）
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

【複合地区】

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、地域のニーズを踏まえ、商業施設、公共公益施設、住宅等、合理的な利用を図るため、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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

※ 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。）については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21年2月10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ぎ、良好な地区環境を保つため、建築物の敷地面積の最低限度を次に掲げる数値のとおりとします。敷地を分割する場合、分割後の敷地が最低限度の面積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。

【住宅地区C】・【複合地区】

135㎡

ただし、市長が公益上必要でやむを得ないと許可した場合には、この限りではありません。

※ 適用の除外について

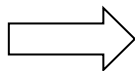
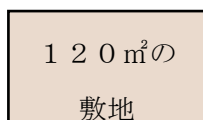
・基準時において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は基準時において、所有権・借地権等を有する土地で、当該規定に適合しないもの（以下「既存不適格敷地」という。）について、その全部を一の敷地として使用するものについては当該規定は適用されません。

[基準時]：平成21年2月10日

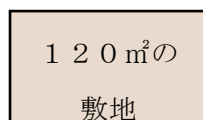
○敷地面積の最低限度の適用の考え方（敷地面積の最低限度135㎡の場合）

(1) 135㎡未満の敷地を分割せずに利用

(地区計画施行前)



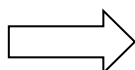
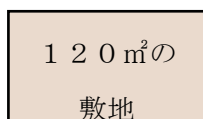
(地区計画施行後)



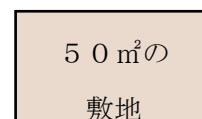
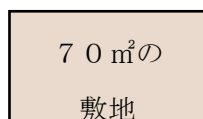
建築物の敷地として利用できます。

(2) 135㎡未満の敷地を分割して利用

(地区計画施行前)



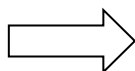
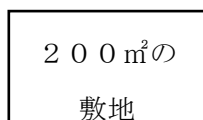
(地区計画施行後)



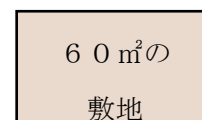
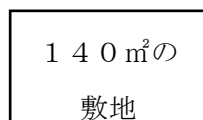
どちらも建築物の敷地として利用できません。

(3) 135㎡以上の敷地を135㎡以上と135㎡未満に分割して利用

(地区計画施行前)



(地区計画施行後)

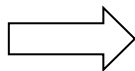
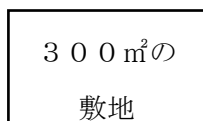


建築物の敷地として利用できます。

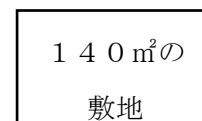
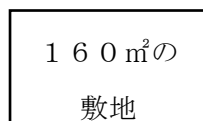
建築物の敷地として利用できません。

(4) 135㎡以上の敷地を全て135㎡以上に分割して利用

(地区計画施行前)



(地区計画施行後)

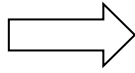


建築物の敷地として利用できます。

(5) 135 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、135 m²未満での利用

(地区計画施行前)

140 m²の
敷地



(地区計画施行後に公共事業等により面積減少)

120 m²の
敷地

20 m²の敷地
(公共用地)

建築物の敷地として利用できます。

3. 壁面の位置の制限

住宅地としての良好な環境の維持・保全及び当地区の中心を通る市道00-153号線について特に街並みを整えゆとりある空間を創造するため、壁面の位置を次のように制限しています。

【住宅地区C】

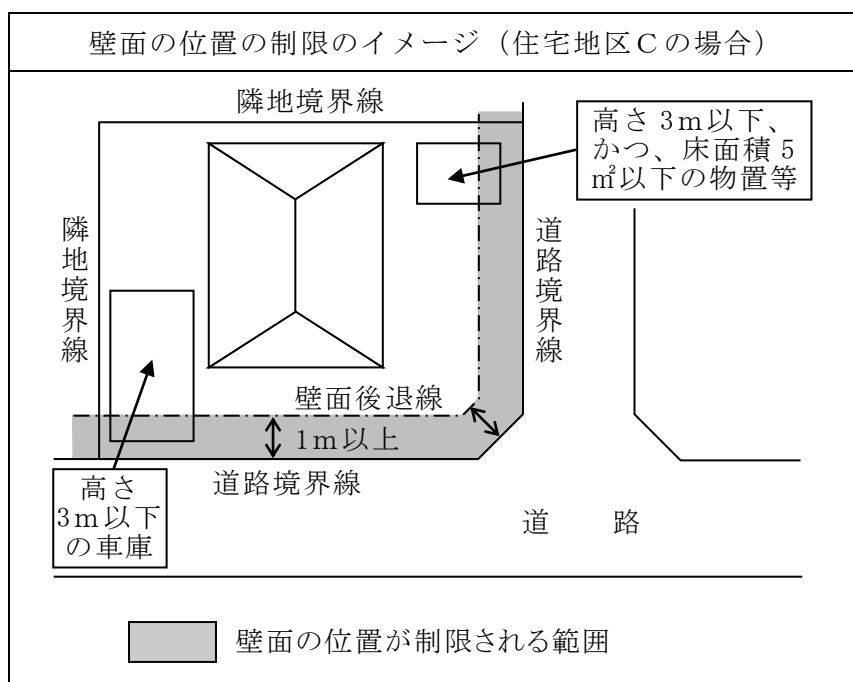
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路までの距離は1m以上とします。ただし、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が下記のいずれかに該当するものについては適用しません。

- ・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。

【住宅地区A・B】・【生活拠点地区】・【複合地区】

建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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下記のいずれかに該当するものについては適用しません。

- ・地階のもの
- ・公園緑地内の施設、消防署、巡査派出所その他市長が公益上やむを得ないと認めたもの。



※ 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 21 年 2 月 10 日

4. 建築物等の高さの最高限度

均整のとれた魅力ある街並み景観を誘導するため、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	住宅地区 A	住宅地区 B	住宅地区 C	生活拠点地区	複合地区
建築物等の高さの最高限度	31 m	20 m	10 m	20 m	20 m

※ 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 21 年 2 月 10 日

5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地域全体で調和のとれた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次のように制限しています。

【全ての地区】

建築物の形態又は意匠は、周辺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してください。また、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落ち着いた色調としていただきます。

6. かき又はさくの構造の制限

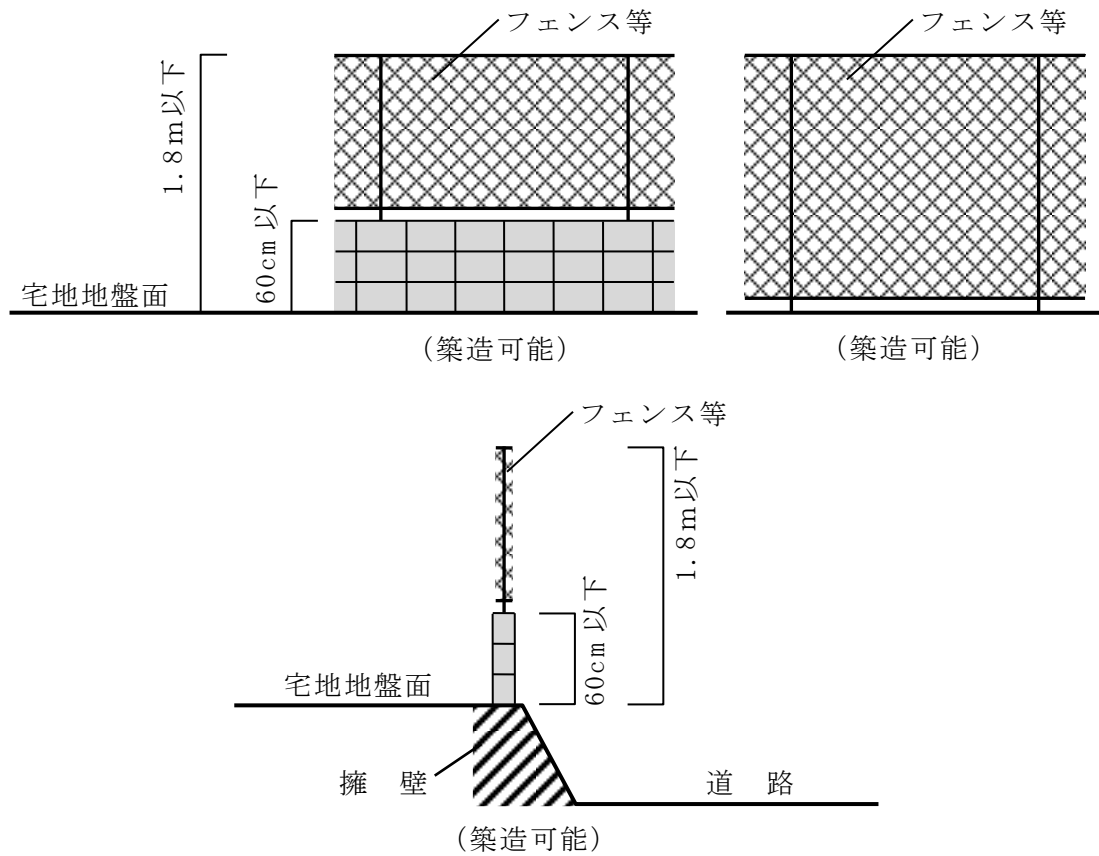
ゆとりある街並みの形成や防災性の向上を図るため、道路に面してかき又はさく（門柱及び門扉を除く）を設ける場合は、生垣若しくは透視可能なフェンス・鉄柵等（高さ60cm以下の基礎部分は除く）とし、宅地地盤面からの高さを1.8m以下としてください。

ただし、児童福祉法第7条に定める児童福祉施設（※）又は学校教育法第1条に定める幼稚園において、児童等の安全上必要な場合はこの限りではありません。また、公園のさくで、安全上必要と判断される場合においては、高さの規定は適用しません。

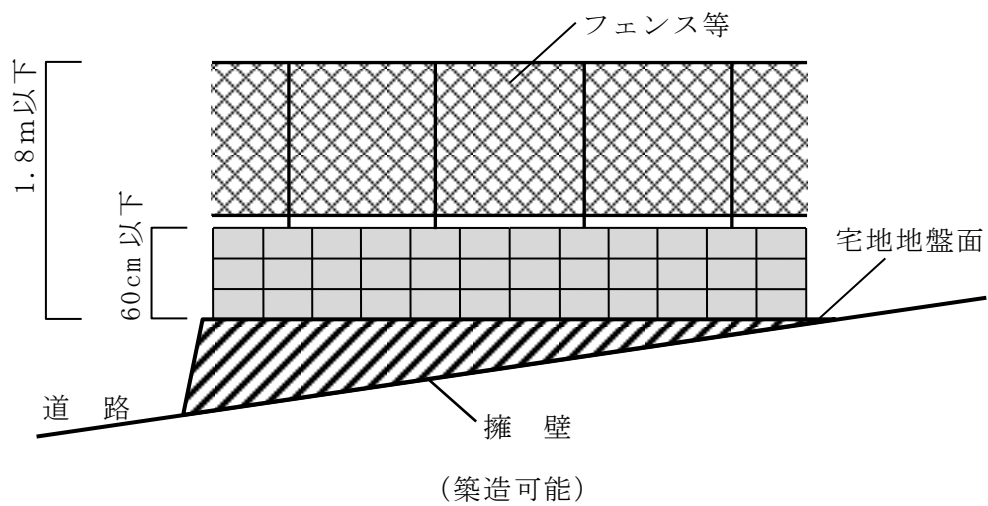
（※）児童福祉施設

助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設及び児童家庭支援センター

(例)



※ 坂道の場合



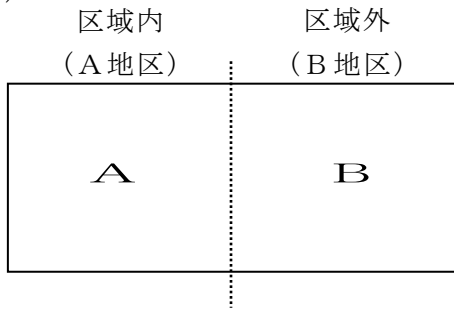
7. 敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

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)

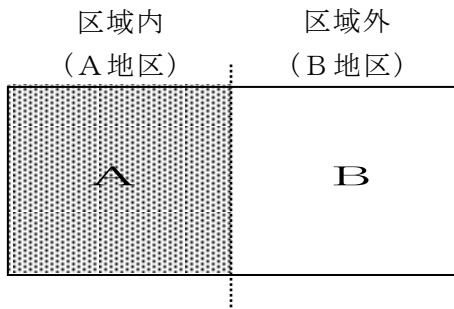


A > B のとき
地区計画の制限が適用されます。
(A地区の規定が適用されます。)

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。

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・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。

※ 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

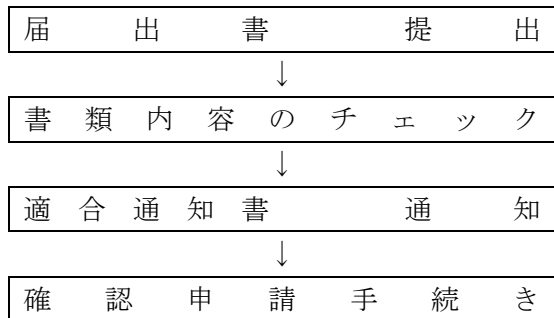
届け出行為終了後に届け出内容に変更が生じた場合には、「地区計画の区域内における行為の変更届出書（第3号様式）」を提出してください。

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。

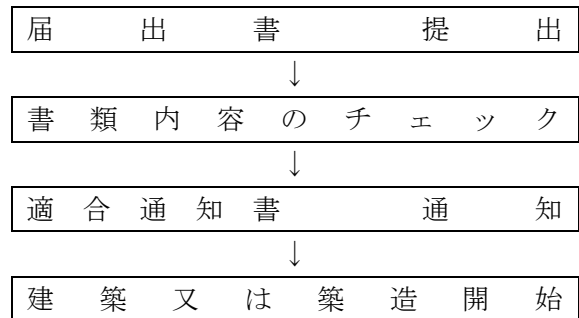
(3)

【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。

工事に着手する
30日前までに

第1号様式

地区計画の区域内における行為の届出書

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 船橋市前原西〇丁目〇〇〇〇-〇 (←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			m ²
(2) 建築物の建築又は工作物の建設の概要	(i) 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	/		150.00 m ²	
	(ii) 建築又は建設面積	60.00 m ²	0 m ²	60.00 m ²	
	(iii) 延べ面積	115.00 m ²	0 m ²	115.00 m ²	
(iv) 高さ	(v) 用途 一戸建ての住宅				
地盤面から 7.600 m		(vi) かき又はさくの構造 コンクリートブロック2段+フェンス(透視可)			
(3) 建築物等の用途の変更		(i) 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			

※(注) 下欄は記入しないで下さい

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。

【記載上の注意】

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

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 船橋市前原西〇丁目〇〇〇〇-〇 (←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) 60.00 m² (変更後) 62.00 m²

(内容) 最高高さ (変更前) 7.600m (変更後) 7.650m

(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。

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 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)

（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
裁			
收受		起案	決裁
所属課	都市計画課	起案者	(職名) (氏名) (電話)

- “前原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21年	2月10日	発行
平成22年	4月1日	改訂
平成23年	6月1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