船橋日大前駅東地区
地区計画運用方針

決　　定　　平成１５年１１月１１日（市告示第３６８号）

船　　橋　　市

船橋都市計画船橋日大前駅東地区地区計画

名称	船橋日大前駅東地区地区計画
位置	船橋市坪井町、坪井東１丁目、坪井東２丁目、坪井東３丁目、坪井東４丁目、坪井東５丁目、坪井東６丁目及び習志野台７丁目の各一部の区域
面積	約６５．５ha
地区計画の目標	本地区は、船橋市の中心部から東へ約７．５km に位置し、地区の中央部には東葉高速線船橋日大前駅が設置されている。本地区では、土地区画整理事業により新しい市街地形成が図られ、駅を中心とした新しい拠点の形成と、「エコシティふなばし」の考えに基づいた人と環境にやさしい環境共生型の住宅市街地の形成が期待されている。 そのため、地区計画の導入により、船橋市の新しい拠点となる地区にふさわしい土地利用と都市機能の充実を図り、自然と調和する魅力的な街並み景観と良好で質の高い住環境を形成し、保持していくことを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	【土地利用の方針】 新しい拠点となる地区にふさわしい土地利用を図るため、本地区を次の地区に区分し、それぞれ次のような土地利用の方針を定める。 〔センター地区〕 船橋日大前駅の周辺地区であり、自然と調和のとれた土地の有効利用を誘導しながら、船橋市の新しい拠点とするため、地域密着型のにぎわいのある魅力的な商業・サービス・業務・共同住宅などからなる複合的な土地利用の誘導を図る。 〔沿道地区（Ａ・Ｂ）〕 本地区の骨格道路を形成する都市計画道路３・３・３８号坪井駅前線、３・４・３９号坪井東線、３・４・２０号印内習志野台線の沿道街区であり、幹線道路等の沿道の交通の利便性を活かしつつ、センター地区を補完するための各種生活利便施設等の誘導を図る。また、東葉高速線沿線は、後背の住居専用地域の住環境を騒音等から保護するための土地利用の誘導を図る。 〔計画建設地区〕 周辺環境と調和する施設等の導入を図る。 〔計画住宅Ａ地区〕 自然と調和のとれた魅力的な街並み景観を形成し、多様なライフスタイルや住宅ニーズに応える住宅地の誘導を図る。 〔計画住宅Ｂ地区〕 自然と調和のとれた魅力的な街並み景観を形成し、多様なライフスタイルや住宅ニーズに応える低層住宅地の誘導を図る。 〔一般住宅地区〕 周辺環境と調和する低中層の住宅地区の誘導を図る。 〔低層住宅地区〕 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。 【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．自然と調和する美しい魅力的な都市環境と、良好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．適正な規模の街並みを形成し、自然と調和する美しく魅力的な都市環境と、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、壁面の位置の制限を定める。 ４．沿道地区Ｂについて、後背の住居専用地域の住環境を保護するための土地利用の誘導を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。また、計画住宅Ｂ地区について、沿道の土地利用と低層住宅地の計画的な調和を図り、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制限について定める。その色彩は原色の使用を控え、落ち着きのある色調とすることにより周辺の街並みとの調和に努めるものとし、屋外広告物については、美観風致の維持を図るものとする。 ６．自然と調和した緑豊かな美しい街並みや、防災性の向上とうるおいのある住環境の形成のため、かき又はさくの構造の制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td rowspan="11">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>センター地区</td><td colspan="2">沿道地区
A　　B</td><td>計画建設地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 6.1ha</td><td>約 12.0ha</td><td>約 1.1ha</td><td>約 3.1ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">次の各号に掲げる建築物等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。</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>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１５㎡を超える畜舎
４．勝馬投票券発売所、場外車券売場
５．倉庫業を営む倉庫
６．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。）
７．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
８．都市計画道路３・３・３８号坪井駅前線（駅前広場を含む。）に接する敷地にある建築物の１階部分のうち、当該道路に面する部分で住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（上階の住宅等への出入口又は階段に供する部分を除く。）</td><td colspan="2">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．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</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>３００㎡</td><td colspan="2">１３５㎡</td><td>１３５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="5">ただし、市長が公共公益上必要でやむを得ないと認めた場合においては、この限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="4">建築物（駅舎を除く。）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（センター地区内の都市計画道路３・３・３８号坪井駅前線に接する部分を除く。）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．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
３．附属建築物の自動車車庫で、高さが３m以下であるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>－</td><td colspan="2">２０m</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
</table>

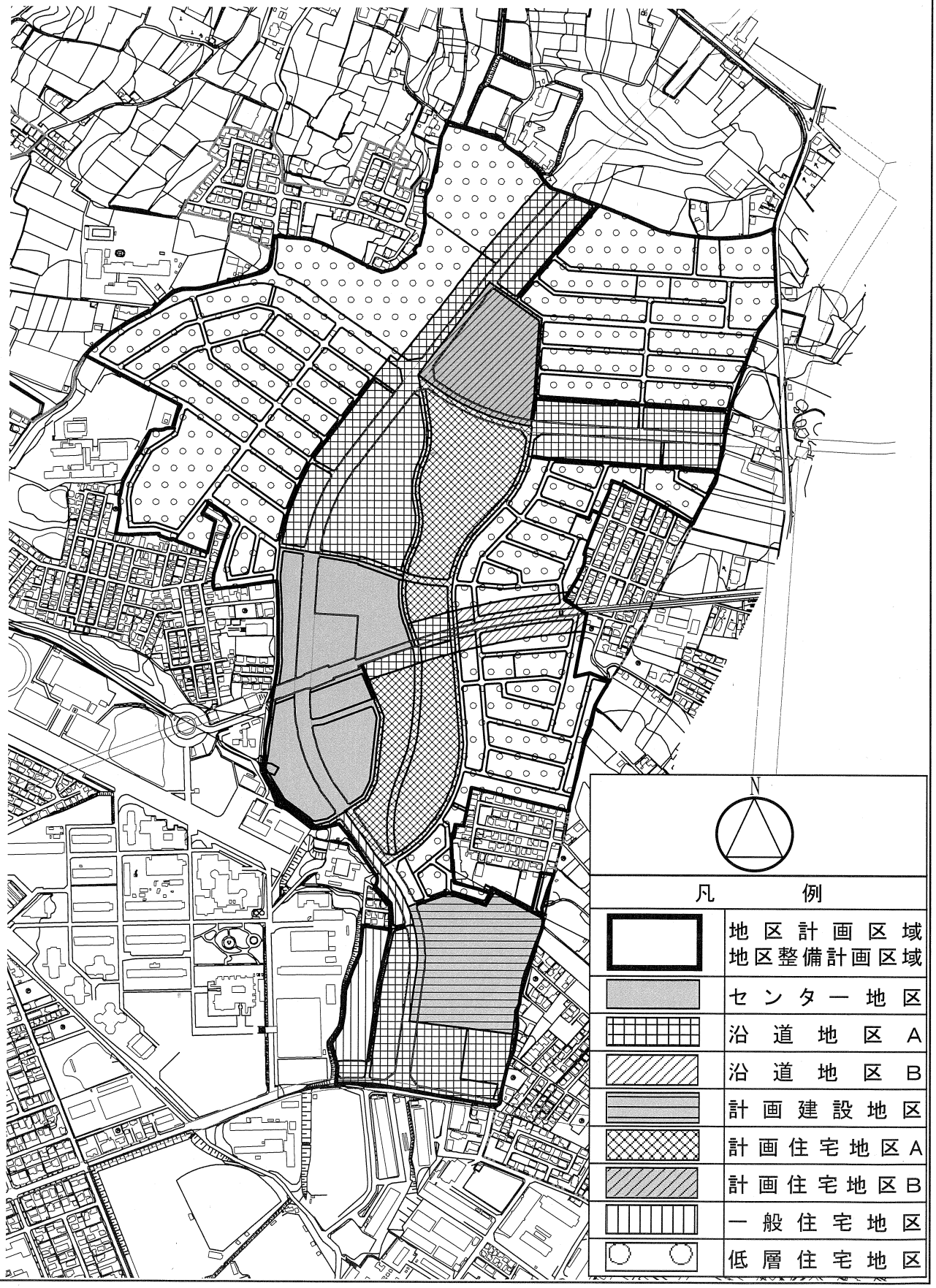
<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>計画住宅Ａ地区</td><td>計画住宅Ｂ地区</td><td>一般住宅地区</td><td>低層住宅地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 6.5ha</td><td>約 2.2ha</td><td>約 1.2ha</td><td>約 33.3ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">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．住宅で事務所、店舗その他これらに類す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</td><td>－</td><td>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．住宅で事務所、店舗その他これらに類す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</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１３５㎡</td><td>１３５㎡</td><td>１３５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">ただし、市長が公共公益上必要でやむを得ないと認めた場合においては、この限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="4">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。
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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>－</td><td>１２ｍ</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
</table>

船橋日大前駅東地区地区計画

計画図



船橋日大前駅東地区地区計画運用方針

この運用方針は、船橋日大前駅東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。

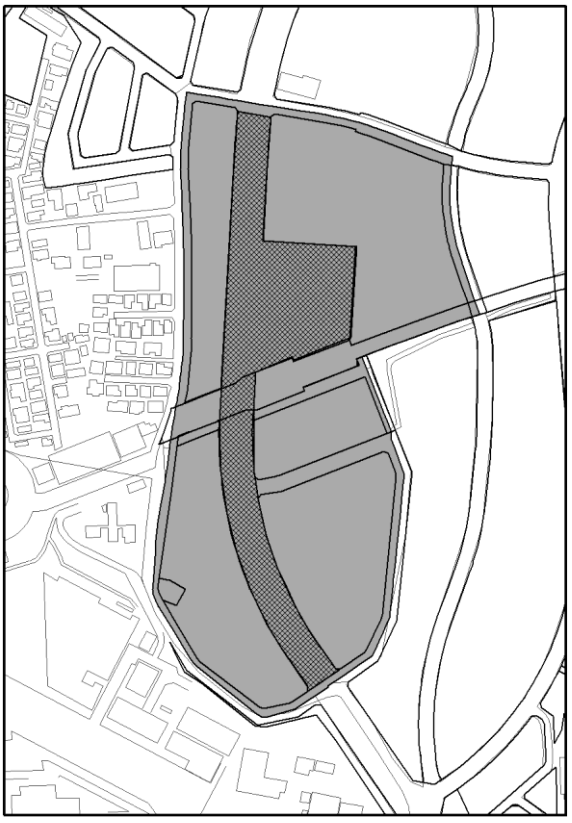
ただし、市長が公益上必要でやむを得ないと認めた建築物については、この限りではありません。

【センター地区】（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、地域密着型のにぎわいのある魅力的な商業・サービス・業務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。

⑴　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。）
⑵　自動車教習所
⑶　床面積の合計が１５㎡を超える畜舎
⑷　勝馬投票券発売所、場外車券売場
⑸　倉庫業を営む倉庫
⑹　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。）
⑺　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）
⑻　都市計画道路３・３・３８号線（駅前広場を含む。）に接する敷地にある建築物の１階部分のうち、当該道路に面する部分で住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（上階の住宅等への出入口又は階段に供する部分を除く。）

センター地区の都市計画道路３・３・３８号線の部分



【沿道地区Ａ】・【沿道地区Ｂ】

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、生活の利便の用に供する施設の立地を図るため、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。

⑴　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。）

⑵　自動車教習所

⑶　床面積の合計が１５㎡を超える畜舎

⑷　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

【計画建設地区】

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、研究開発等の産業や関連業務施設の立地を図るため、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。

⑴　自動車教習所

⑵　床面積の合計が１５㎡を超える畜舎

⑶　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

【計画住宅Ａ地区】・【計画住宅Ｂ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、住宅の立地を図るため、用途地域による制限の他に次に掲げる用途以外の建築物は建築することはできません。

⑴　住宅

⑵　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０．７５kw 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。）
⑶　共同住宅、寄宿舎又は下宿
⑷　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）
⑸　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）
⑹　病院又は診療所
⑺　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
⑻　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）
⑼　店舗、飲食店その他これらに類するもの
⑽　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】
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、低層の戸建て住宅の立地を図るため、用途地域による制限の他に次に掲げる用途以外の建築物は建築することはできません。
⑴　住宅
⑵　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
⑶　共同住宅、寄宿舎又は下宿
⑷　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）
⑸　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）
⑹　診療所
⑺　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

⑻　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１５年１１月１１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	センター地区	沿道地区Ａ・Ｂ	計画建設地区	計画住宅Ａ･Ｂ地区	一般住宅地区	低層住宅地区
建築物の敷地面積の最低限度	３００㎡	１３５㎡				
	ただし、市長が公益上必要でやむを得ないと認めた敷地については、この限りでない。					

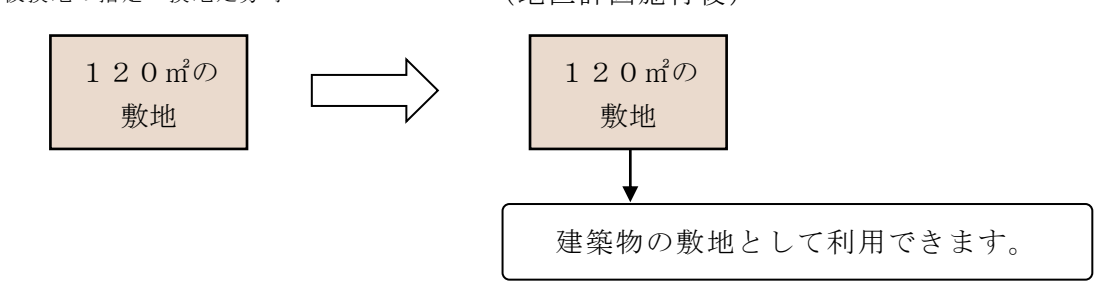
※　適用の除外について

土地区画整理事業により仮換地の指定もしくは換地処分された土地で既に当該規定に満たない敷地（以下「既存不適格敷地」という。）は、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場合においては当該規定は適用されません。

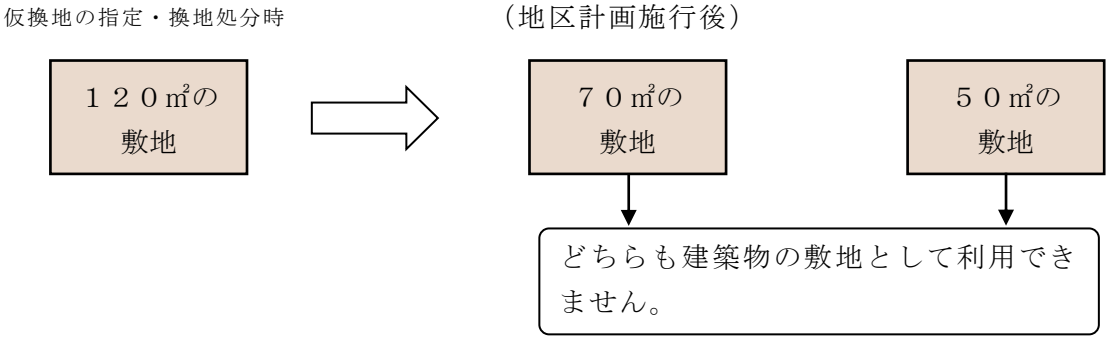
ただし、既存不適格敷地を更に分割した場合は、当該規定が適用され建築物の敷地として使用できなくなりますので、ご注意ください。

○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。

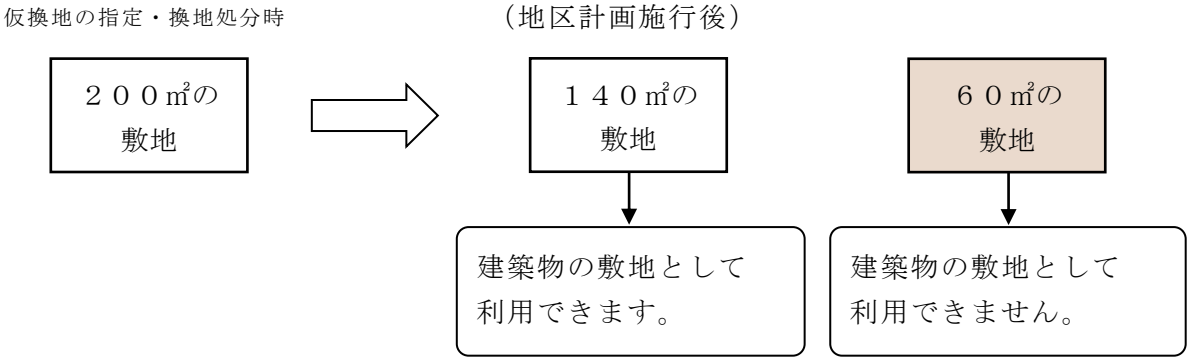
⑴１３５㎡未満の敷地を分割せずに利用



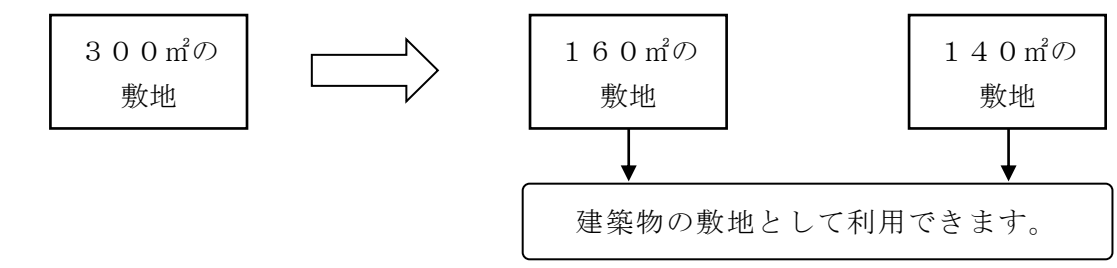
⑵１３５㎡未満の敷地を分割して利用



⑶１３５㎡以上の敷地を１３５㎡以上と１３５㎡未満に分割して利用

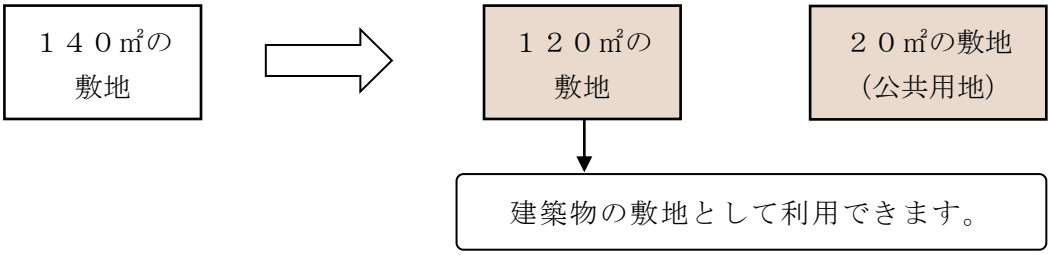


⑷１３５㎡以上の敷地を全て１３５㎡以上に分割して利用



⑸１３５㎡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

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）



建築物の敷地として利用できます。

３．壁面の位置の制限

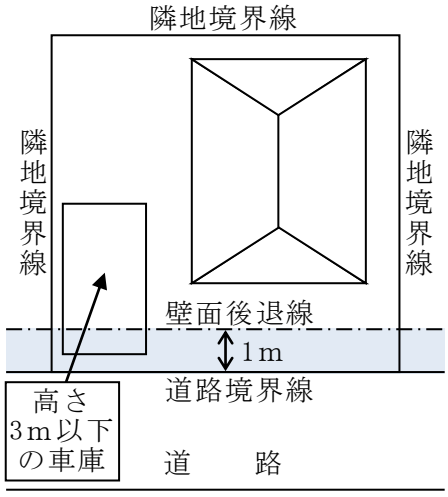
敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成を図るため全ての敷地において壁面の位置の制限を下図のように制限しています。建築物の壁又はこれに代わる柱の面は道路境界線より１．０ｍ以上後退してください（駅舎を除く）。

ただし下記の建築物又は建築物の部分については適用しません（センター地区の都市計画道路３・３・３８号線に接する部分を除く）。

⑴　地階のもの
⑵　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
⑶　附属建築物の自動車車庫で、高さが３ｍ以下であるもの

センター地区の計画道路３・３・３８号線に接する部分については道路境界線より１．０ｍ以上後退する範囲に上記のものも設けることはできません。

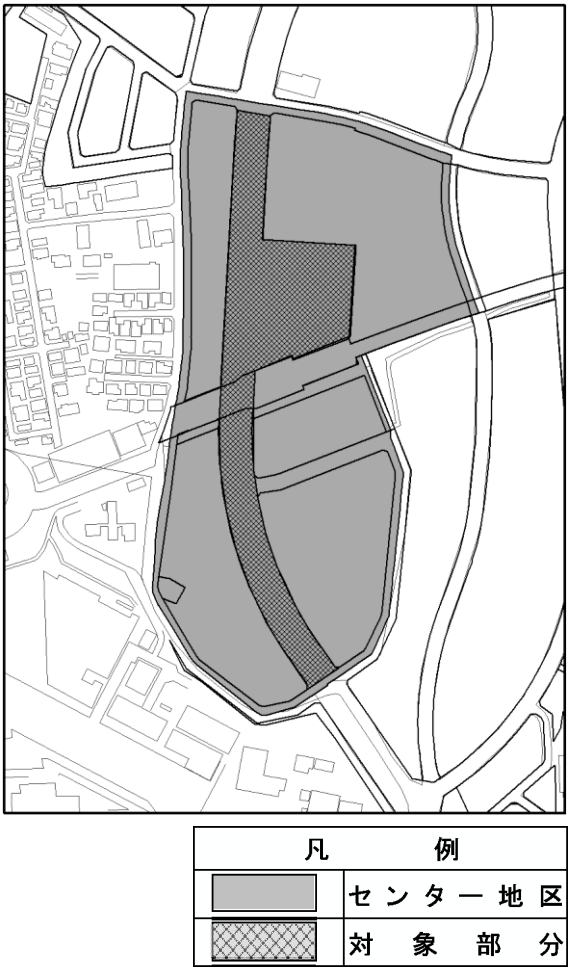
壁面の位置の制限のイメージ



壁面の位置が制限される範囲

適用除外のもの
⑴　地階のもの
⑵　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
⑶　附属建築物の自動車車庫で、高さが３ｍ以下であるもの

センター地区の都市計画道路３・３・３８号線の部分



※　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１５年１１月１１日

４．建築物等の高さの最高限度

土地利用の増進を考慮しつつ、都市景観の形成、日照、採光の確保等を図った良好な環境の街区が形成又は保持していくことを目的として、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	沿道地区Ｂ	計画住宅地区Ｂ
建築物の高さの最高限度	２０ｍ	１２ｍ

※　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１５年１１月１１日

５．建築物等の形態又は意匠の制限

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】

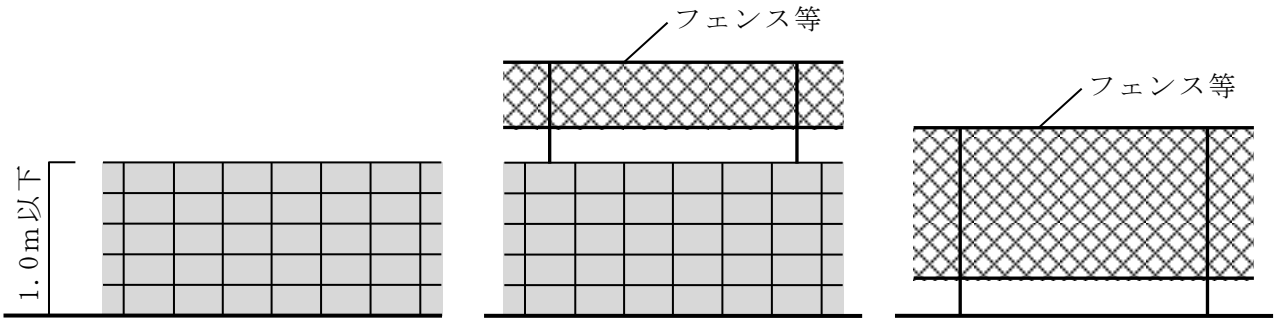
建築物の屋根及び外壁の色は、周辺環境との調和を図り、原色や蛍光色等の刺激的な色は避けていただきます。

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。

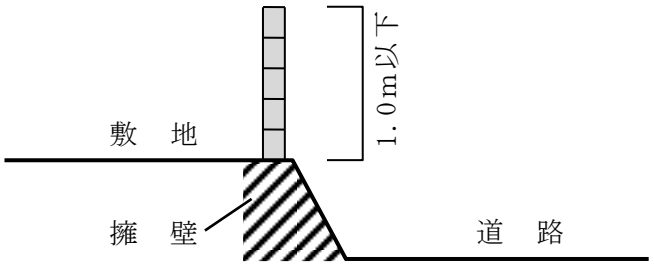
⑴　生垣、竹垣
⑵　鉄柵、金柵（共に透視可能なフェンスとする。）
⑶　コンクリートブロック造、石造等の塀を設置する場合には、地盤面からの高さを１．０ｍ以下とする。

（例）

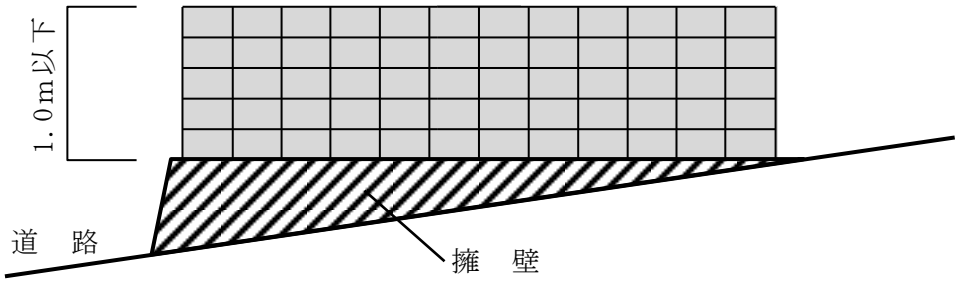


（築造可能）　（築造可能）　（築造可能）

※　坂道の場合



（築造可能）



（築造可能）

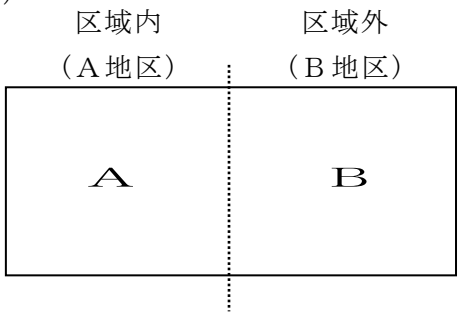
７．敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

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。

⑴「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。）

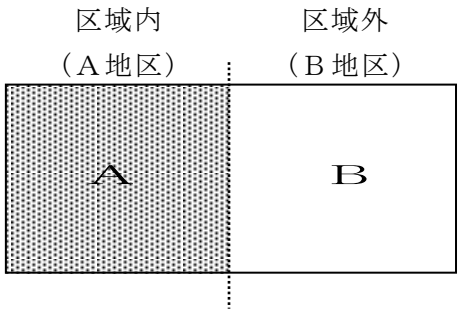
（例）



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。）

⑵「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）

⑴　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。

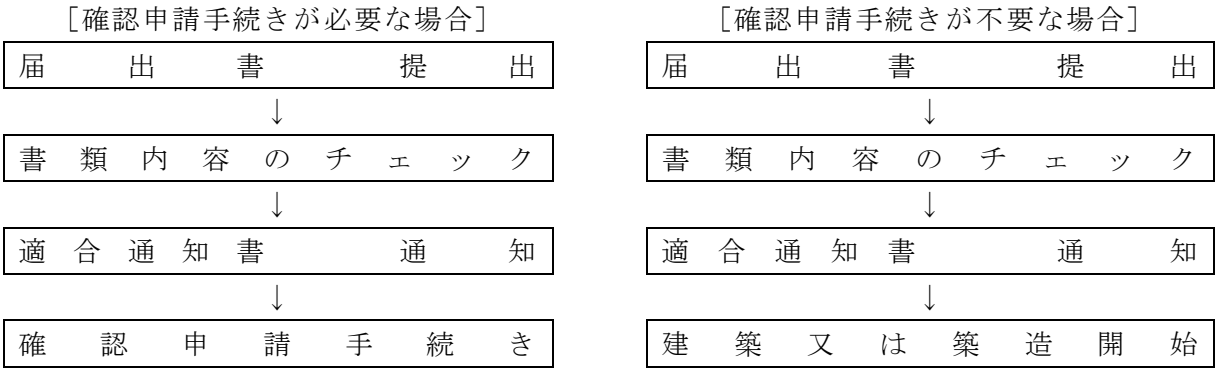
⑵　届け出内容の変更

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。

⑶

【手　続　き　フ　ロ　ー　図】



⑷　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　　**船橋市坪井東〇－〇〇〇〇－〇（←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		㎡
(2) 建築物の建築又は工作物の建設の概要	(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) 設計の概要		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 地盤面から 7.850 m	(ⅴ) 用途 **専用住宅**		
			(ⅵ) かき又はさくの構造)ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ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				㎡
	(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。

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　　**船橋市坪井東〇－〇〇〇〇－〇（←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）	**56.00㎡**	（変更後）　**57.90㎡**
（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】

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。

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

<table>
<tr><td colspan="2">(1) 土地の区画形質の変更</td><td colspan="4">区域の面積　　㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">(2)
建築又は設備工事の作建物の</td><td colspan="5">(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）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">(ﾛ)
設計の概要</td><td></td><td>届出部分</td><td>届出以外の部分</td><td>合計</td></tr>
<tr><td>(ⅰ) 敷地面積</td><td></td><td></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>(ⅱ) 建築又は建設面積</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>(ⅲ) 延べ面積</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>(ⅳ) 高さ
地盤面から　　m</td><td colspan="3">(ⅴ) 用途
(ⅵ) かき又はさくの構造</td></tr>
<tr><td colspan="2">(3) 建築物等の用途の変更</td><td colspan="4">(ｲ) 変更部分の延べ面積　　㎡
(ﾛ) 変更前の用途　　(ﾊ) 変更後の用途</td></tr>
<tr><td colspan="2">(4) 建築物等の形態又は意匠の変更</td><td colspan="4">変更の内容</td></tr>
<tr><td colspan="2">(5) 木竹の伐採</td><td colspan="4">伐採面積　　㎡</td></tr>
</table>

※（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
					．　．

収受	．　．	起案	．　．	決裁	．　．	施行	．　．
所属課	都市計画課	起案者	（職名）	（氏名）		（電話）	

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

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
					．　．

収受	．　．	起案	．　．	決裁	．　．	施行	．　．
所属課	都市計画課	起案者	（職名）	（氏名）		（電話）	

■“船橋日大前駅東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１５年１１月１１日　発　行
平成２２年　４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