

さ　　つ　　き　　台　　地　　区 地　　区　　計　　画　　運　　用　　方　　針

決　　定　　令和7年3月7日（市告示第142号）

船　　橋　　市

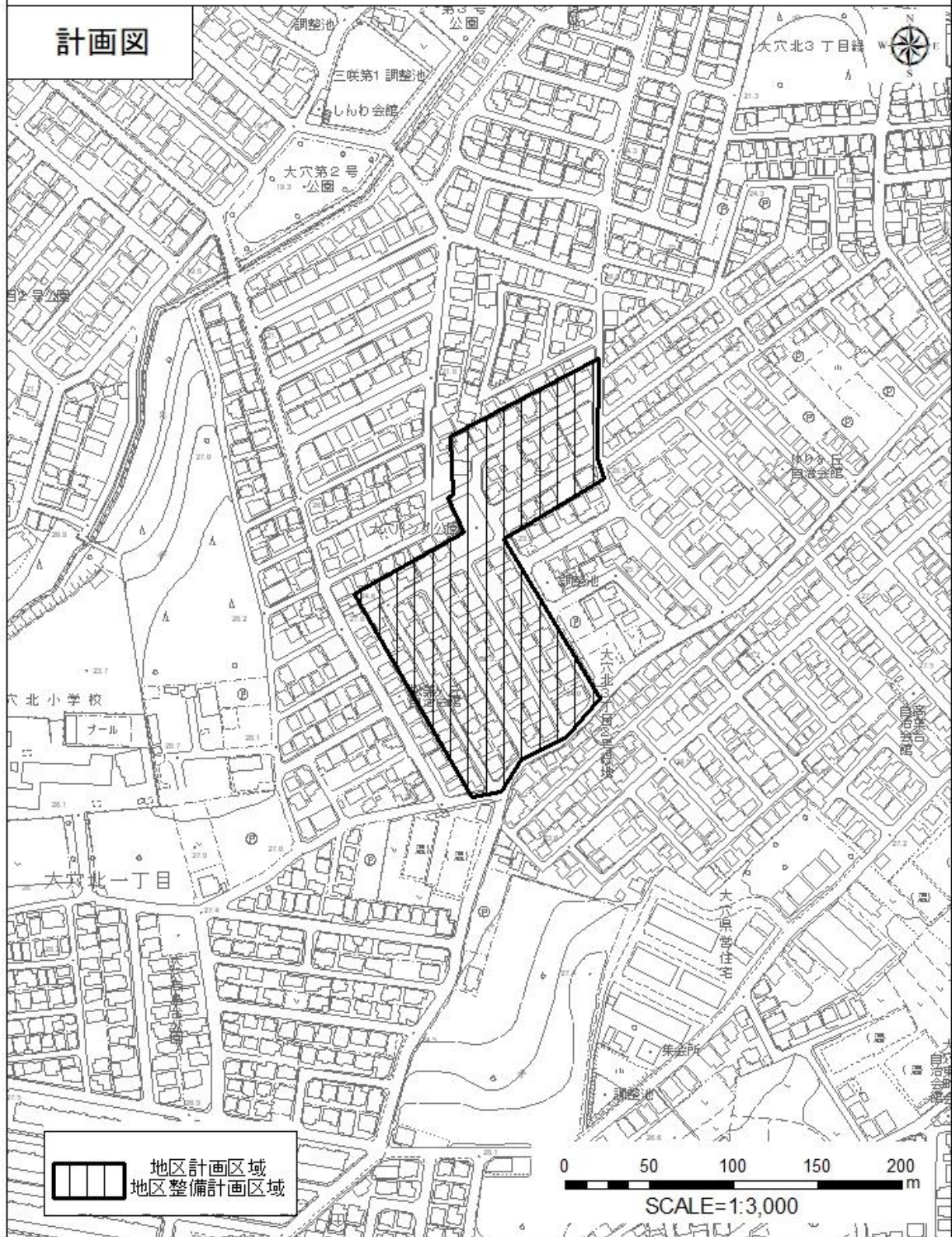
船橋都市計画さつき台地区地区計画

名称	さつき台地区地区計画
位置	船橋市大穴北 3 丁目の一部の区域
面積	約 2. 0 ha
地区計画の目標	本地区は船橋駅から北東へ約 7.5km、三咲駅から東へ約 1.2km、高根公団駅からのバス路線の終点付近に位置し、昭和 40 年代に開発・整備された閑静で緑豊かな住宅地として良好な住環境が保たれてきた。 地区計画を導入することにより、ゆとりと潤いのある良好な住環境を維持・保全するとともに、一戸建ての住宅地らしい街並みの形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	【土地利用の方針】 一戸建ての住宅を主体とする現在の緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全を図る。 【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. 一戸建ての住宅を主体とした住環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 敷地の細分化による建て詰まりを防ぎ、ゆとりある街並みを保全するため、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、隣接地に対する圧迫感を軽減するため、壁面の位置の制限を定める。 4. 低層住宅地としての調和を図り、日照や景観等による周辺への環境阻害を防止するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5. 地区の環境と調和した落ち着いた景観の保全や良好な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定める。 6. 緑豊かな街並みの形成や防犯・防災環境の向上を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	
			1. 一戸建ての住宅 2. 前号に掲げる建築物で、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. 長屋（3戸以上を除く） 4. 共同住宅（3戸以上を除く） 5. 集会所（町会・自治会館） 6. 診療所、巡査派出所 7. 前各号の建築物に附属するもの	ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りではない。 1. 本地区計画の都市計画法第20条第1項の規定による告示の日において、現に存する又は建築中の建築物の敷地内で、当該建築物と同じ用途に供し、同等の規模の建築物を建築するもの 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
		建築物の敷 地面積の最 低限度	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. 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。 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付属建築物（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 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	
		建築物等の 高さの最高 限度	高さが10m以下（軒の高さにあつては7m以下）	
		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に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。	

さつき台地区地区計画

計画図



さつき台地区地区計画運用方針

この運用方針は、さつき台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. 地区計画策定の経緯について

本地区は、昭和40年代に開発・整備された閑静で緑豊かな住宅地として良好な住環境が保たれてきました。

本地区計画により、ゆとりと潤いのある良好な住環境を維持・保全するとともに、一戸建ての住宅地らしい街並みの形成を図ることを目標とします。

2. 船橋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例について

本地区計画は都市計画として決定しましたが、その実現性をより担保するため、建築基準法第68条の2に基づき「船橋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」として、地区計画に関する制限を条例として定めています。詳細は下記から条例をご確認ください。

【条例の確認方法】

- (1) . インターネットブラウザにて「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

3. 建築物等の用途の制限

一戸建ての住宅が整然と建ち並ぶ、閑静な住環境を保全するため、建築物等の用途を制限します。

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、一戸建ての住宅を主体とした住環境を保全するため、次に掲げる用途の建築物以外は建築することはできません。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 前号に掲げる建築物で、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

(延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、下記に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のもの。)

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用途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、その出力の合計が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、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)

(3) 長屋(3戸以上を除く。)

長屋とは、2以上の住戸又は住室を有する建築物で、かつ建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有しないものを指します。

当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の二世帯住宅を可能とするため、住戸の戸数を2までと制限します。

(4) 共同住宅(3戸以上を除く。)

共同住宅とは、2以上の住戸又は住室を有する建築物で、かつ建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有するものを指します。

当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の二世帯住宅を可能とするため、住戸の戸数を2までと制限します。

(5) 集会所(町会・自治会館)

集会所(町会・自治会館)とは、町内会等一定の地区の住民を対象とし、福祉の向上のための町会・自治会の活動として行う会議、又は集会に必要な機能を備えた建築物を指します。

(6) 診療所、巡査派出所

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) 上記(1)から(6)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。

※ 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、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、(1)～(7)の各用途に該当しないものについては、当該規定は適用されません。

また、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。

さらに、当該敷地内で当該建築物と同じ用途に供し、同等の規模の建築物を建築する場合についても当該規定は適用されません。

[基準時] : 令和7年3月7日

4. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防ぎ、ゆとりある街並みを保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を100㎡とします。

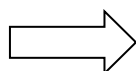
敷地を分割する場合、分割後の敷地が最低限度の面積よりも広くなければ建築物の敷地として利用することができなくなります。

○敷地面積の最低限度の適用の考え方

(1) 100㎡未満の敷地を分割せずに利用

(地区計画施行前)

90㎡の
敷地



(地区計画施行後)

90㎡の
敷地



建築物の敷地として利用できます。

(2) 100㎡未満の敷地を分割して利用

(地区計画施行前)

90㎡の
敷地



(地区計画施行後)

40㎡の
敷地

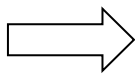
50㎡の
敷地

どちらも建築物の敷地として利用
できません。

(3) 100㎡以上の敷地を100㎡以上と100㎡未満に分割して利用

(地区計画施行前)

200㎡の
敷地



(地区計画施行後)

110㎡の
敷地

90㎡の
敷地

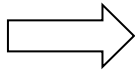
建築物の敷地として
利用できます。

建築物の敷地として
利用できません。

(4) 100㎡以上の敷地を全て100㎡以上に分割して利用

(地区計画施行前)

300㎡の
敷地



(地区計画施行後)

160㎡の
敷地

140㎡の
敷地

建築物の敷地として利用できます。

(5) 100㎡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、100㎡未満での利用

(地区計画施行前)

120㎡の
敷地



(地区計画施行後に公共事業等により面積減少)

90㎡の敷
地

30㎡の敷地
(公共用地)

建築物の敷地として利用できます。

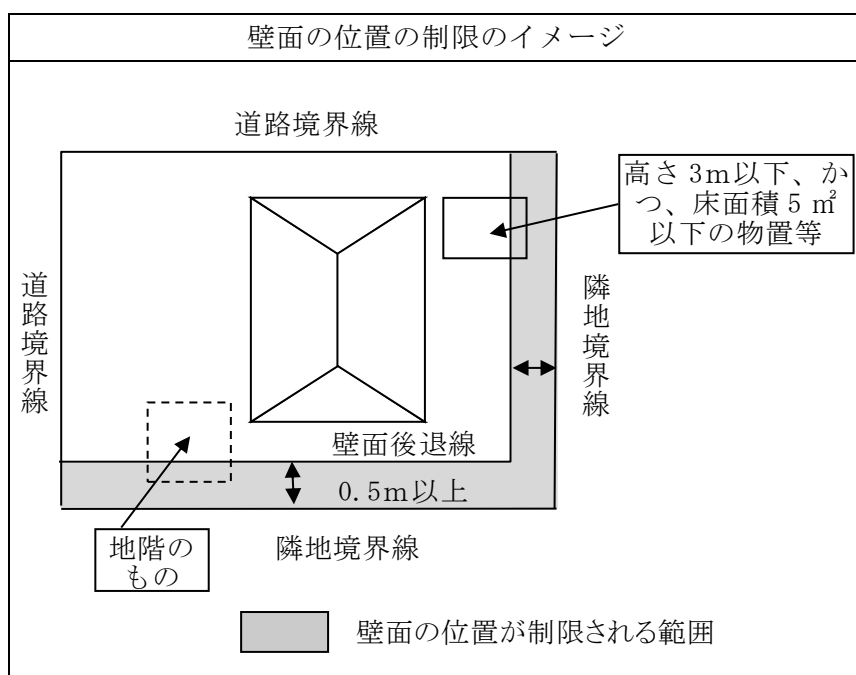
5. 壁面の位置の制限

日照、通風、採光、プライバシーを確保し、隣接地に対する圧迫感を軽減するため、壁面の位置を制限します。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5 m以上とします。

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はありません。

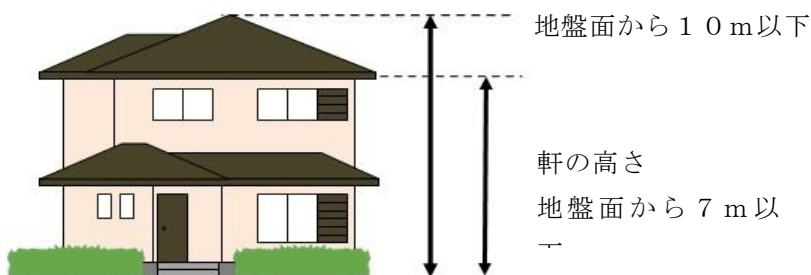
- ・地階のもの
- ・物置その他これに類する附属建築物（自動車車庫を除く。）で、高さが3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの。
- ・附属建築物の自動車車庫で高さが3 m以下であるもの。



6. 建築物等の高さの最高限度

低層住宅地としての調和を図り、日照や景観等による周辺への環境阻害を防止するため、建築物等の高さの最高限度を地盤面から10 m以下（軒の高さにあつては7 m以下）とします。

なお、建築物の高さ・階数の算定方法は、建築基準法施行令第2条によるものとします。



また、ロフト・小屋裏物置等は『船橋市建築基準法等における取扱基準集』に掲載の「小屋裏物置の取扱いについて」を参照してください。

7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区の環境と調和した落ち着いた景観の保全や良好な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を次のように制限します。

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に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てください。

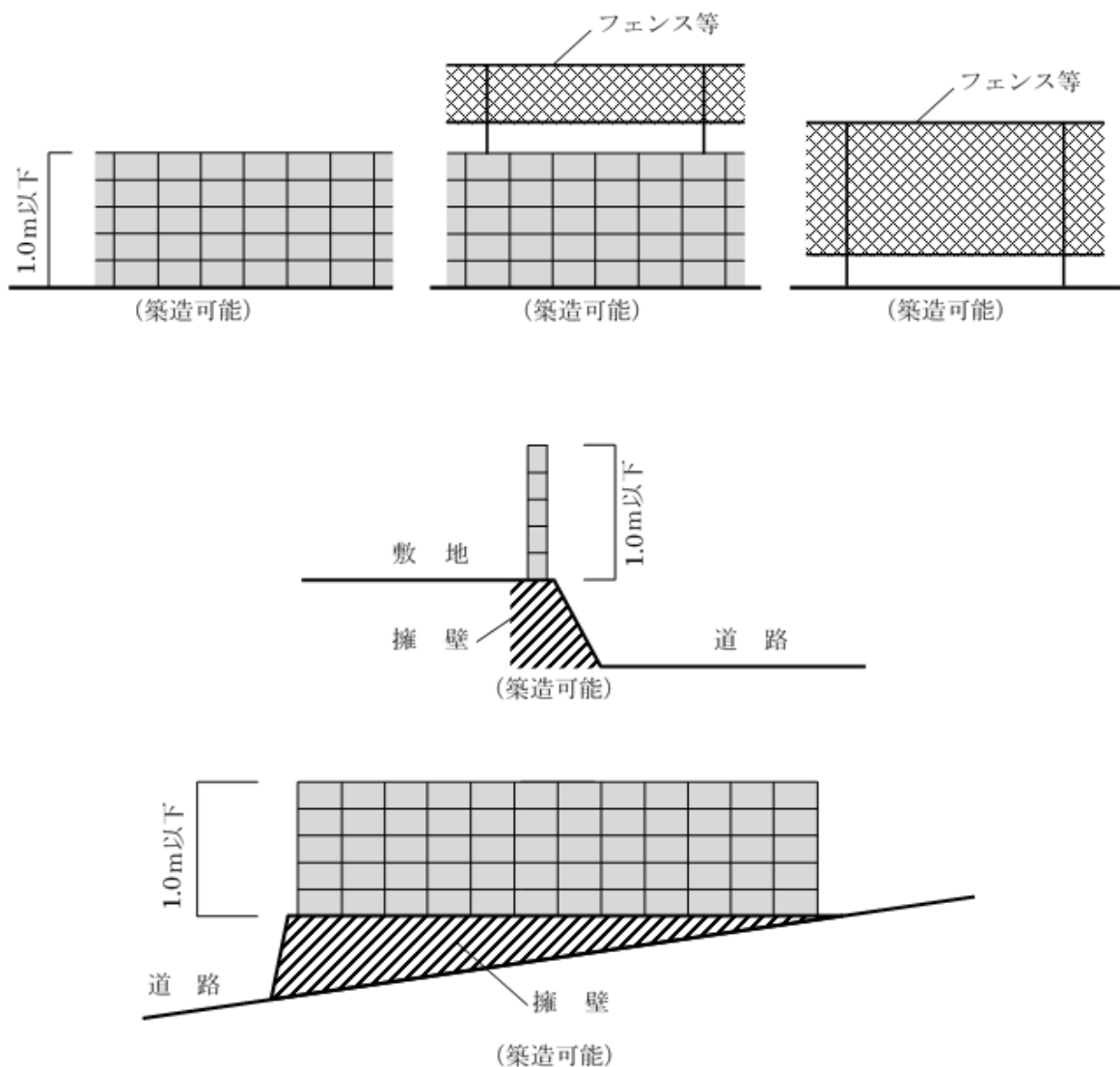
8. かき又はさくの構造の制限

緑豊かな街並みの形成や防犯・防災環境の向上を図るため、道路に面してかき又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造の制限を定めます。

かき又はさくを設置する場合は、次に掲げる条件に合致させてください。

- (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)



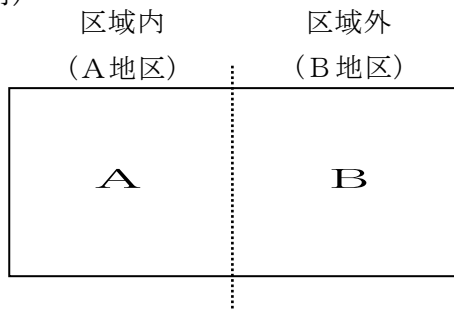
9. 敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

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」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)

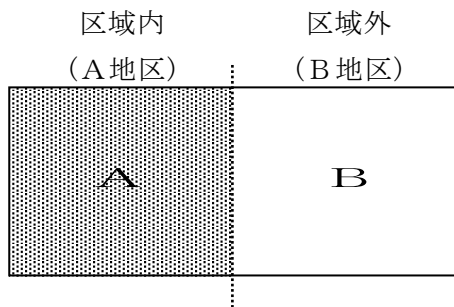


A > B のとき
地区計画の制限が適用されます。
(A地区の規定が適用されます。)

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」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)

10. 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し、適合通知書を取得してください。

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）
- ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に関する書類
- ・かき又はさくの構造に関する図面
- ・その他市長が必要と認める書類

- ② 上記により提出していただいた届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。

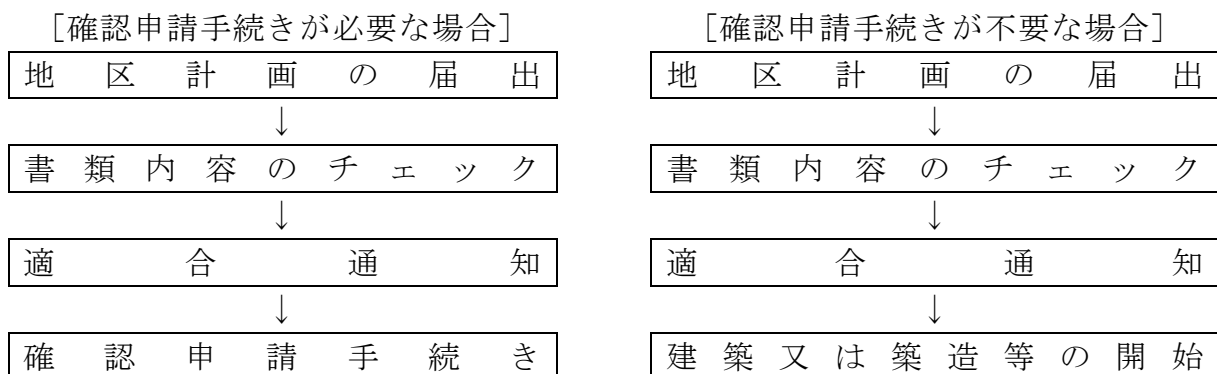
(2) 届出内容の変更

適合通知書の取得後に届出内容に変更が生じた場合は、「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。

なお、変更届出書には、変更前と変更後が分かる書類を添付してください。

(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

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 船橋市大穴南1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			㎡
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)	届出部分	届出以外の部分	合 計	
	(i) 敷地面積			200.00	㎡
	(ii) 建築又は建設面積	70.00 ㎡	0 ㎡	70.00	㎡
	(iii) 延べ面積	140.00 ㎡	0 ㎡	140.00	㎡
	(iv) 高さ	(v) 用 途 一戸建て住宅			
(3) 建築物等の用途の変更		(vi) かき又はさくの構造			
(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

住宅の地階等、
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】

- 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

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 船橋市大穴南1丁目〇〇〇-〇〇 (←地番を記入)

船都計

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) 第〇〇号

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) 70.00 m² (変更後) 74.00 m²

(内容) 最高高さ (変更前) 8.400m (変更後) 8.450m

(内容) 外壁色 (変更前) グレー系 (変更後) ベージュ系

(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	(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）			
	(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)		

- “さつき台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 047-436-2526
FAX 047-436-2544
