

新 船 橋 駅 商 業 地 区 地 区 計 画 運 用 方 針

決 定 令和 7 年 7 月 2 9 日（市告示第 5 9 0 号）

船 橋 市

船橋都市計画地区計画の決定（船橋市決定）

都市計画新船橋駅商業地区地区計画を次のように決定する。

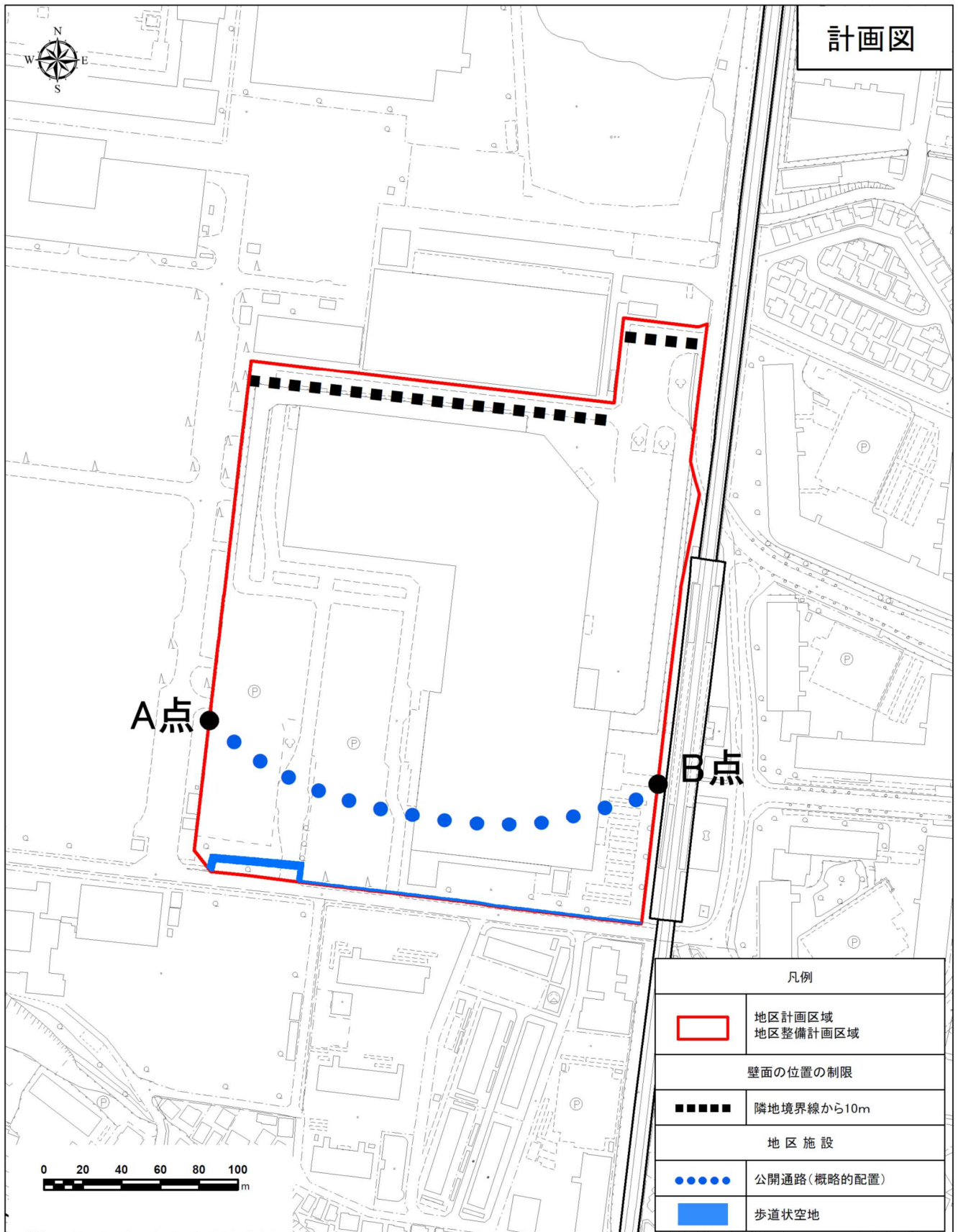
名称	新船橋駅商業地区地区計画
位置	船橋市山手1丁目の一部の区域
面積	約6.4ha
地区計画の目標	本地区は、工場跡地の土地利用転換等に伴い計画的なまちづくりを促進する山手地区に位置し、船橋市都市計画マスタープランにおいて地区拠点商業地に位置付けられている東武野田線新船橋駅西側駅前の地区である。 本地区のまちづくりでは、既に立地する大規模商業施設が、将来にわたって良好で質の高い山手地区の商業拠点として地域の暮らしを支え続けることを目指す。
区域の整備・開発及び保全の方針	【土地利用の方針】 地区計画の目標の実現を図るため、大規模商業施設機能の維持・保全を図る。 【地区施設の整備の方針】 地区の内外を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。 ＜歩道状空地＞ 道路の歩道幅員を補完し、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（概略的配置）＞ 本地区外西側の敷地に立地が予定される医療機関及び医療関連施設（以下「医療施設等」という。）へ向かう地区内の接続点（計画図に示すA点）から新船橋駅（計画図に示すB点）までを安全で円滑な歩行者空間で繋ぐことで、公共交通（鉄道）による医療施設等利用者の利便性向上を図るとともに、本地区外西側から大規模商業施設や新船橋駅への歩行者空間を創出し、利便性の高いまちづくりを実現するため概略的に指定する。 【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. 周辺住民の生活利便性の向上に資する大規模商業施設機能の維持を図るため、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. 隣地の環境を守るため、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
			歩道状空地	約 1. 0 m	約 2 5 0 m	船橋市道 0 0 - 1 6 9 号線の歩行者空間として 2. 5 m を確保 一部約 3. 5 m
			公開通路	約 2. 0 m	約 2 3 0 m	概略的配置 建物内を通路とする場合、開放時間は施設の営業時間で可
	建築物等に関する事項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ただし、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第 1 4 条第 1 項各号のいずれかに該当し、市長が許可したものについては、この限りでない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 4. 自動車教習所 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場 6. 倉庫業を営まない倉庫で床面積の合計が 1 0, 0 0 0 m² を超えるもの 7. 倉庫業を営む倉庫（建築物の延べ面積の 2 分の 1 を超えるもの、又は 3, 0 0 0 m² を超えるものに限る。） 8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 9. 自動車修理工場（店舗に附属するものを除く。）			
		建築物の建蔽率 の最高限度	1 0 分の 7			
		建築物の敷地 面積の最低限度	1 0, 0 0 0 m ²			
			ただし、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第 1 4 条第 1 項各号のいずれかに該当し、市長が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（工作物である機械式駐車場を含む。）の外壁又はこれに代わる柱の面は、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 2 m 2. 隣地境界線から 2 m 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. 公共用歩廊（階段、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. 車路（地盤面からの高さ 3. 0 m 以下のものに限る。） 6. 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第 1 4 条第 1 項各号のいずれかに該当し、市長が許可したもの			
		建築物等の高さ の最高限度	3 1 m			

		建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	建築物等の形態は、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、建築物等の外壁の色は、著しく派手な色彩 を避け、周辺の環境に配慮したものとする。
		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って は、地盤面からの高さは、1 m以下とする。

新船橋駅商業地区地区計画

計画図



壁面の位置の制限: 図示のほか、道路境界線から2m、隣地境界線から2m

新船橋駅商業地区地区計画運用方針

この運用方針は、新船橋駅商業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。

【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の規定に基づき「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」で、地区計画に関する制限を定めています。詳細については、下記から条例をご確認ください。

(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

【建築物等の整備の方針について】

1. 建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築することはできません。

- (1) 住宅
- (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- (4) 自動車教習所
- (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場
- (6) 倉庫業を営まない倉庫で床面積の合計が10,000㎡を超えるもの
※大規模な倉庫やデータセンターなど、倉庫用途の立地を制限します。
- (7) 倉庫業を営む倉庫（建築物の延べ面積の2分の1を超えるもの、又は3,000㎡を超えるものに限る。）
- (8) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
- (9) 自動車修理工場（店舗に附属するものを除く。）

2. 建築物の建蔽率の最高限度

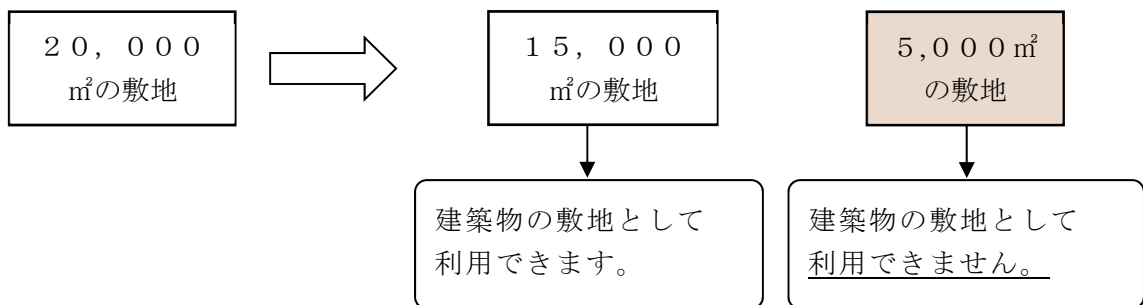
建蔽率の最高限度を定めている地区の区分において、建築基準法第53条に記載されている建蔽率の緩和の適用はできません。

3. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度（10,000㎡）の適用の考え方です。

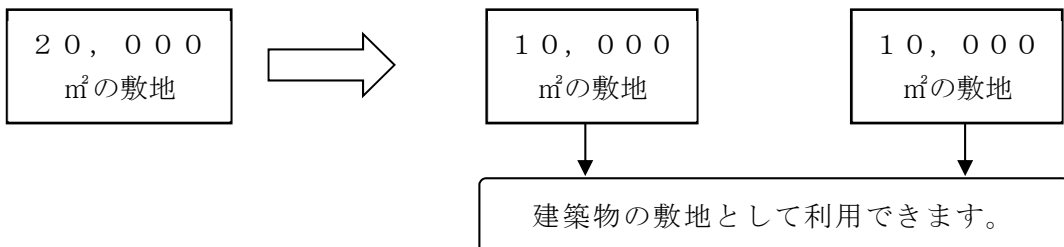
(1) 20,000㎡以上の敷地を10,000㎡以上と10,000㎡未満に分割して利用

(地区計画施行後)



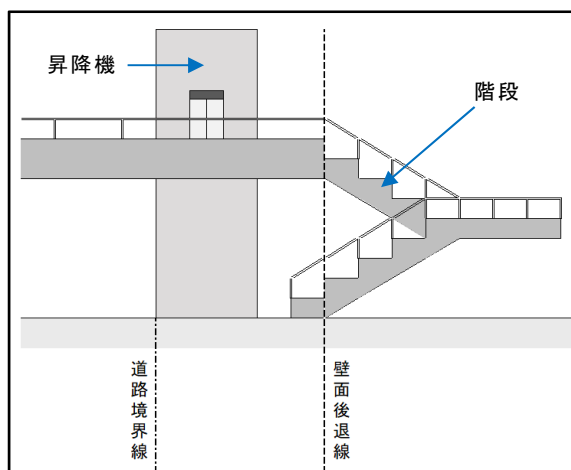
(2) 20,000㎡以上の敷地を全て10,000㎡以上に分割して利用

(地区計画施行後)



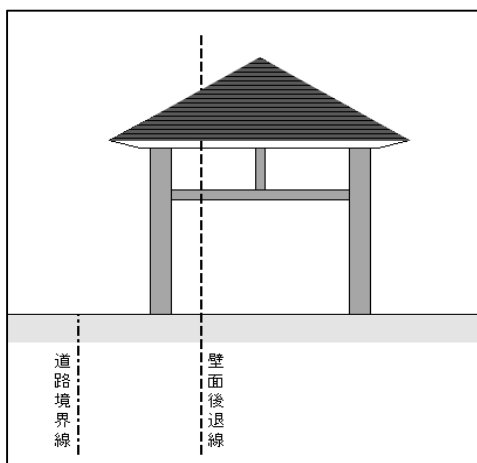
4. 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限を超えて建築可能な建築物のイメージ図です。

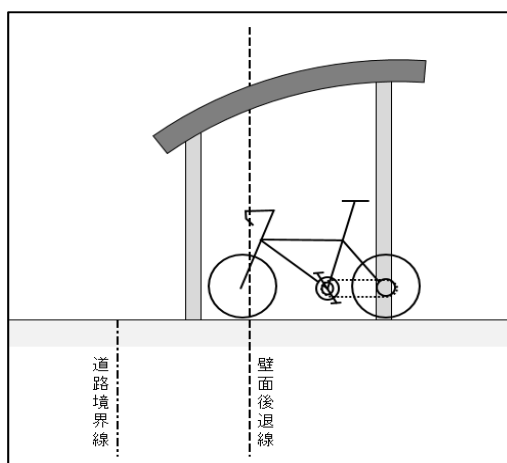


階段や昇降機等、公共用歩廊に接続するものについては、公共用歩廊と同様に「壁面の位置の制限」は適用除外となります。

【公共用歩廊（階段、昇降機等を含む。）】

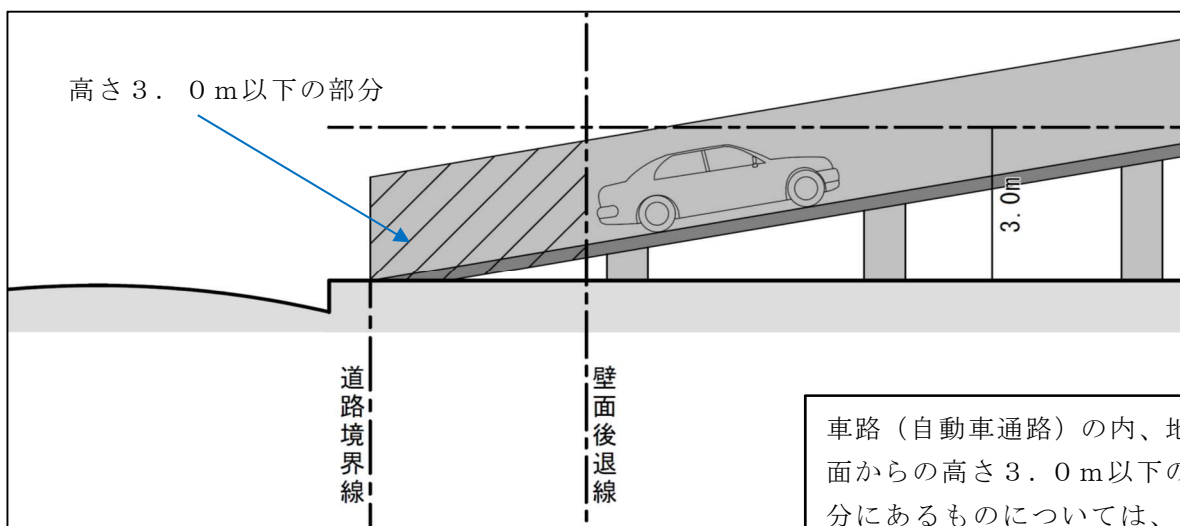


【休憩所】



【駐輪場】

開放性（外壁部分がない又は外部から見通しが良い構造に限る。）のあるものについては、「壁面の位置の制限」は適用除外となります。



【車路（自動車通路）】

車路（自動車通路）の内、地盤面からの高さ3.0m以下の部分にあるものについては、「壁面の位置の制限」は適用除外となります。

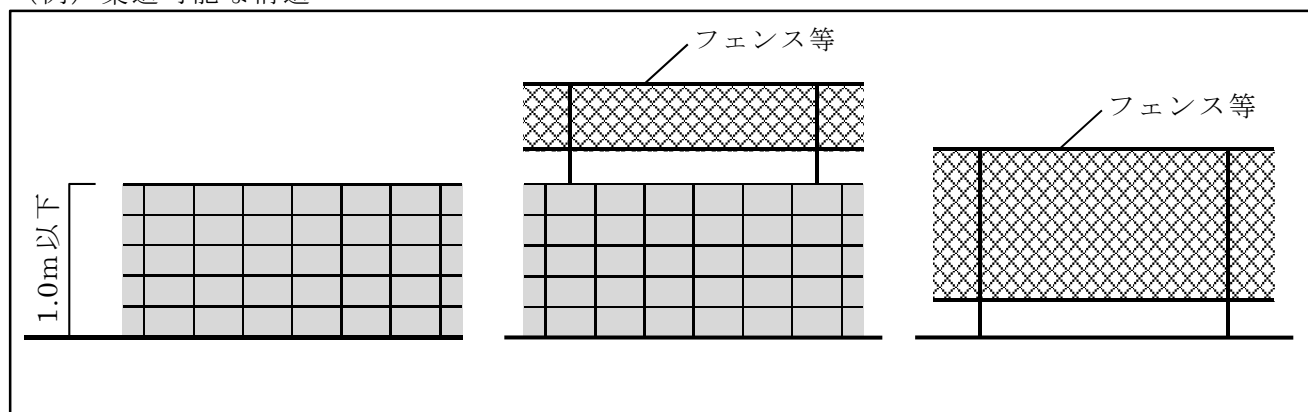
5. かき又はさくの構造の制限

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、次に掲げる条件に合致するようにしてください。

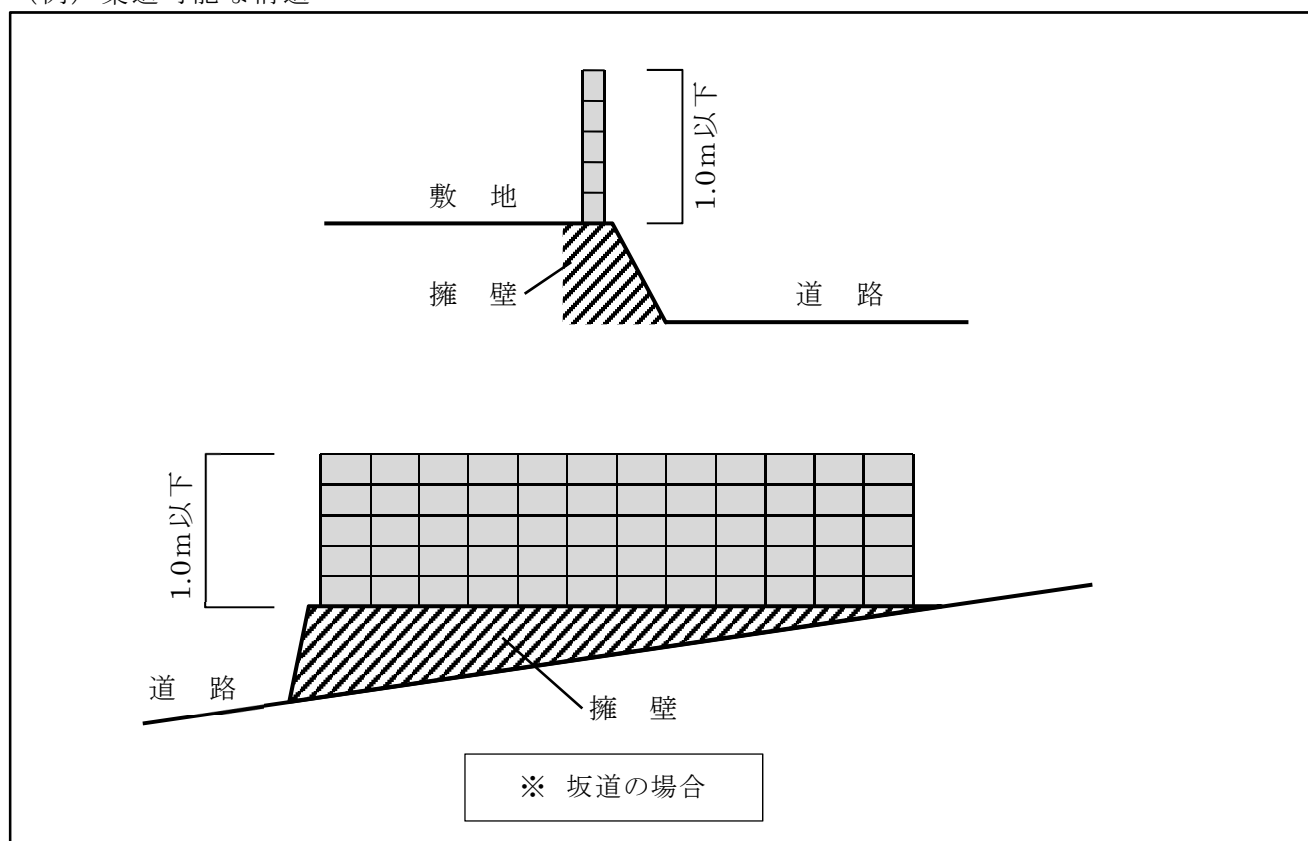
（築造可能なかき又はさくの構造）

- (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は、地盤面からの高さを1.0m以下とする。

（例）築造可能な構造



（例）築造可能な構造



【地区施設の整備の方針について】

1. 歩道状空地

敷地南側の市道 00-169 号線沿いの歩行者空間は、現在(令和 7 年 7 月 29 日時点)、地権者の協力により歩道(市道)を補完するものとして一般に供用されています。将来にわたってその位置付けを都市計画として明確にするため、地区施設として都市計画決定を行いました。

2. 公開通路（概略的配置）

地区内外を結ぶ動線として、有効幅 2.0m の通路を整備してください。建物内に通り抜け通路を配置する場合、営業時間外については、敷地南側の市道 00-169 号線および歩道状空地を代替通路として計画することができます。

●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を含めることが可能です。
- (3) 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 1 をご確認ください。

＜制限表 1：「壁面の位置の制限ただし書きにより建築できる建築物」のうち、地区施設内に建築できる建築物＞

壁面の位置の制限ただし書き により建築できる建築物	歩道状空地	公開通路
地階のもの	○	○
公共用歩廊（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。）	×	×
交流施設※1	×	×
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 条例第 14 条 1 項各号に該当し市長が許可したもの	○	○

※1 地域の豊かなコミュニティ醸成の拠点に資する施設に限る。

（注）上記表は基本的考えを示したものです。個別判断が必要なものについては、都市計画課へご相談ください。

【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）
- ・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。

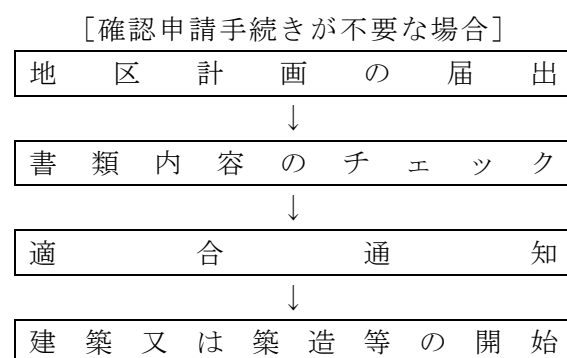
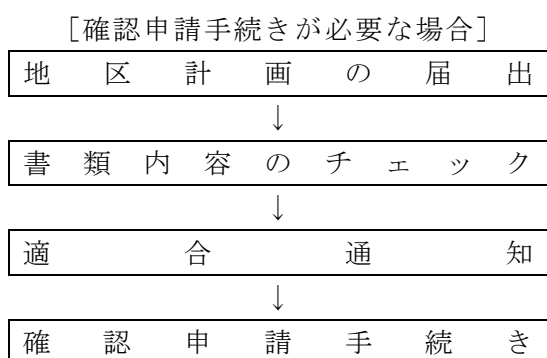
2. 届出内容の変更

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日前までに提出

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

地番を記入

1. 行為の場所 船橋市〇〇 〇丁目-〇〇-〇〇

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 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) 建又建築物の作建物の築の	(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			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	(v) 用途 店舗併用共同住宅		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(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
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	(ロ) 変更前の用途 (ハ) 変更後の用途			
(5) 木竹の伐採	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】

- 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。

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。

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日前までに提出

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

5.変更の内容

（内容）	建築面積	（変更前）	120.00 m ²	（変更後）	125.00 m ²
（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】

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。
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

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積				m ²
(2) 建又建築物の作建物の築の	(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) 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				
裁 決	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)	

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
					.
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)

■ “新船橋駅商業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
