

塚 田 駅 南 地 区  
地 区 計 画 運 用 方 針

決 定 平 成 3 0 年 6 月 1 5 日 ( 市 告 示 第 3 9 5 号 )

船 橋 市



## 船橋都市計画塚田駅南地区地区計画

|                 |   |
|-----------------|---|
| 名称              | 塚田駅南地区地区計画  |
| 位置              | 船橋市行田1丁目の一部の区域  |
| 面積              | 約5.8ha  |
| 地区計画の目標         | <p>本地区は、東武野田線塚田駅より南西約300mに位置し、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の北西部にある。山手地区では、これまでの工業系の土地利用に配慮しながら周辺市街地を支える暮らしの拠点を目指す「山手地区のまちづくり」に基づき、市街地の形成が進められてきた。</p> <p>本地区のまちづくりにおいては、周辺市街地を活性化する魅力的で賑わいのあるエリアの創出が期待されるとともに、新たに建設される小学校や保育所に面することから特に子どもや若い世代の安全・安心を確保する役割を担う。</p> <p>こうした背景を踏まえ、周辺市街地との調和や地区内外を連携する安全・安心な交通ネットワークの形成に配慮し、緑豊かでゆとりある空間の創出と日常生活において利便性を高める施設を誘導することにより、良好な景観と賑わいを備えた誰もが暮らしやすい街を目指す。</p>   |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p><b>【土地利用の方針】</b></p> <p>地区計画の目標の実現を図るため、本地区を4つの地区に区分し、土地利用の方針をそれぞれ以下のとおり定める。</p> <p>＜中高層住宅地区＞</p> <p>緑地や敷地内空地などによるオープンスペースを確保することで、新たなまちづくりにふさわしい魅力的な住環境を形成するとともに、中高層住宅を主体とした住宅地の誘導を図る。</p> <p>＜生活拠点地区＞</p> <p>地区及び周辺市街地の日常生活における利便性の向上に資する商業施設などを誘導し、生活支援機能の充実した地区の形成を図る。</p> <p>＜低層住宅地区A・B＞</p> <p>低層住宅を主体とした住宅地の誘導を図る。</p> <p><b>【地区施設の整備の方針】</b></p> <p>地区内及び地区周辺の円滑な交通を確保するとともに、街並みに緑とゆとりの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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の内外を連絡する東西方向の主軸となる区画道路1号を整備する。</li> <li>・街区ごとの土地利用に応じた区画道路を適切に配置する。</li> <li>・道路と一体的に機能する安全で快適な通路を整備する。</li> <li>・街の玄関口に、人々が集い、賑わいを創出する広場を整備する。</li> <li>・地区内の回遊性を高める快適な歩行者空間として緑道を整備する。</li> </ul> |

|                 |  |
|-----------------|--|
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p><b>【建築物等の整備の方針】</b></p> <p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 身近で魅力ある街並みの形成、快適な居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。</li> <li>2. 低層住宅地区において、ゆとりある街並みを形成するため、容積率の最高限度を定める。</li> <li>3. 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、建ぺい率の最高限度を定める。</li> <li>4. 敷地の細分化を防ぎ、快適な居住環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 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。</li> <li>7. 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。</li> <li>8. 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。</li> </ol> <p><b>【緑化の方針】</b></p> <p>緑の豊かさを実感できる魅力ある市街地を形成するため、緑化の方針を以下のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の緑化を推進するため、建築物の敷地について緑化率の最低限度を定める。</li> </ul> |
|-----------------|--|

|        |             |          |        |      |       |          |
|--------|-------------|----------|--------|------|-------|----------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 道路       | 名称     | 幅員   | 延長    | 備考       |
|        |             |          | 区画道路1号 | 9.5m | 約200m |          |
|        |             |          | 区画道路2号 | 9.0m | 約200m |          |
|        |             |          | 区画道路3号 | 6.0m | 約30m  |          |
|        |             | その他の公共空地 | 区画道路4号 | 6.0m | 約90m  |          |
|        |             |          | 通路1号   | 3.5m | 約130m |          |
|        |             |          | 通路2号   | 2.5m | 約180m |          |
|        |             |          | 通路3号   | 2.0m | 約50m  |          |
|        |             |          | 緑道     | 6.5m | 約410m | 歩行者空間を含む |
|        |             |          | 名称     | 面積   |       |          |
|        |             |          | 広場1号   | 約    | 70㎡   |          |
|        |             | 広場2号     | 約      | 350㎡ |       |          |

|               |            |              |       |  |   |
|---------------|------------|--------------|-------|--|---|
| 地区整備計画        | 建築物等に関する事項 | 地区の          | 地区の名称 | 中高層住宅地区  | 生活拠点地区  |
|               |            | 区分           | 地区の面積 | 約3.0ha   | 約2.0ha  |
|               |            | 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。<br>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<br>2. 自動車教習所<br>3. 倉庫業を営む倉庫<br>4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎<br>5. 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。）<br>6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの<br>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<br>8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）<br>9. 店舗、飲食店、事務所、展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>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<br>2. 自動車教習所<br>3. 倉庫業を営む倉庫<br>4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎<br>5. 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。）<br>6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの<br>7. 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<br>8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） |
|               |            | 建築物の容積率の最高限度 | —     | —  |   |
| 建築物の建ぺい率の最高限度 | 10分の5      | —            |       |  |   |
| 建築物の緑化率の最低限度  | 100分の21    | —            |       |  |   |

|        |            |                      |   |   |                     |  |
|--------|------------|----------------------|---|---|---------------------|--|
| 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   | 生活拠点地区              |  |
|        |            |                      | 地区の面積   | 約3.0ha  | 約2.0ha              |  |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度        |   | 1,000m <sup>2</sup>                             | 1,000m <sup>2</sup> |  |
|        |            |                      |   | 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。 |                     |  |
|        |            | 壁面の位置の制限             | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、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。</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地階のもの</li> <li>2. 公共用歩廊</li> <li>3. 休憩所</li> <li>4. 駐輪場</li> <li>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</li> </ol> |   |                     |  |
|        |            | 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 | 建築物の外壁の色は、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いた色調とする。  |   |                     |  |
|        |            | 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、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。</p> <p>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。</p>   |   |                     |  |

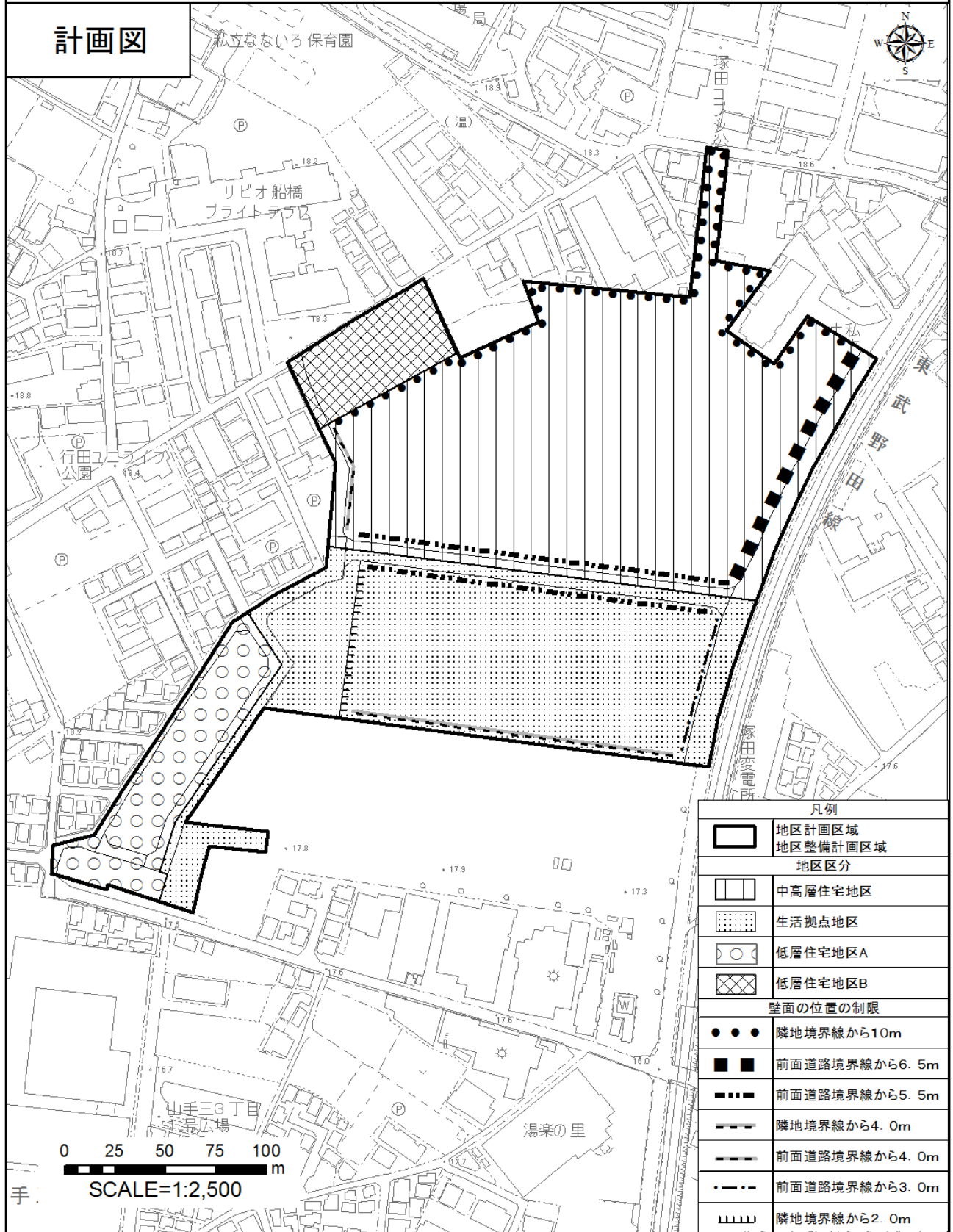
|                  |            |                   |           |  |  |
|------------------|------------|-------------------|-----------|--|--|
| 地区整備計画           | 建築物等に関する事項 | 地区の               | 地区の<br>名称 | 低層住宅地区A  | 低層住宅地区B  |
|                  |            | 区分                | 地区の<br>面積 | 約0.5ha   | 約0.3ha   |
|                  |            | 建築物等の用途<br>の制限    |           | 次に掲げる建築物以外の建築物は、<br>建築してはならない。<br>ただし、市長が公益上必要な建築物<br>でやむを得ないと認めて許可したも<br>のについては、この限りでない。<br><br>1. 一戸建ての住宅<br>2. 長屋（3戸以上を除く。）<br>3. 前2号に掲げる建築物で事務所、<br>店舗その他これらに類する用途を<br>兼ねるもののうち建築基準法施行<br>令第130条の3に定めるもの<br>4. 診療所<br>5. 集会所（町会・自治会館）<br>6. 前各号の建築物に附属するもの | 次に掲げる建築物以外の建築物は、<br>建築してはならない。<br>ただし、市長が公益上必要な建築物<br>でやむを得ないと認めて許可したも<br>のについては、この限りでない。<br><br>1. 一戸建ての住宅<br>2. 長屋<br>3. 前2号に掲げる建築物で事務所、<br>店舗その他これらに類する用途を<br>兼ねるもののうち建築基準法施行<br>令第130条の3に定めるもの<br>4. 共同住宅、寄宿舍又は下宿<br>5. 老人ホーム、保育所、福祉ホーム<br>その他これらに類するもの<br>6. 診療所<br>7. 集会所（町会・自治会館）<br>8. 巡査派出所、公衆電話所その他こ<br>れらに類する公益上必要な建築物<br>9. 前各号の建築物に附属するもの |
|                  |            | 建築物の容積率<br>の最高限度  |           | 10分の10   | 10分の15   |
|                  |            | 建築物の建ぺい<br>率の最高限度 |           | 10分の5  | 10分の5  |
| 建築物の緑化率<br>の最低限度 |            | —                 | —         |  |  |

|        |            |                      |       |   |         |  |
|--------|------------|----------------------|-------|---|---------|--|
| 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A   | 低層住宅地区B |  |
|        |            |                      | 地区の面積 | 約0.5ha  | 約0.3ha  |  |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度        |       | 135㎡  | 135㎡    |  |
|        |            |                      |       | 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。   |         |  |
|        |            | 壁面の位置の制限             |       | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、前面道路の境界線からの距離は1m以上とし、かつ、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。</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地階のもの</li> <li>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</li> <li>3. 附属建築物の自動車車庫で、高さが3m以下であるもの</li> <li>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</li> </ol> |         |  |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度         |       | 10m   | 10m     |  |
|        |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |       | 建築物の外壁の色は、原色や蛍光色の使用は避け、落ち着いた色調とする。  |         |  |
|        |            | 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、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。</p> <p>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。</p>   |         |  |



# 塚田駅南地区地区計画

計画図

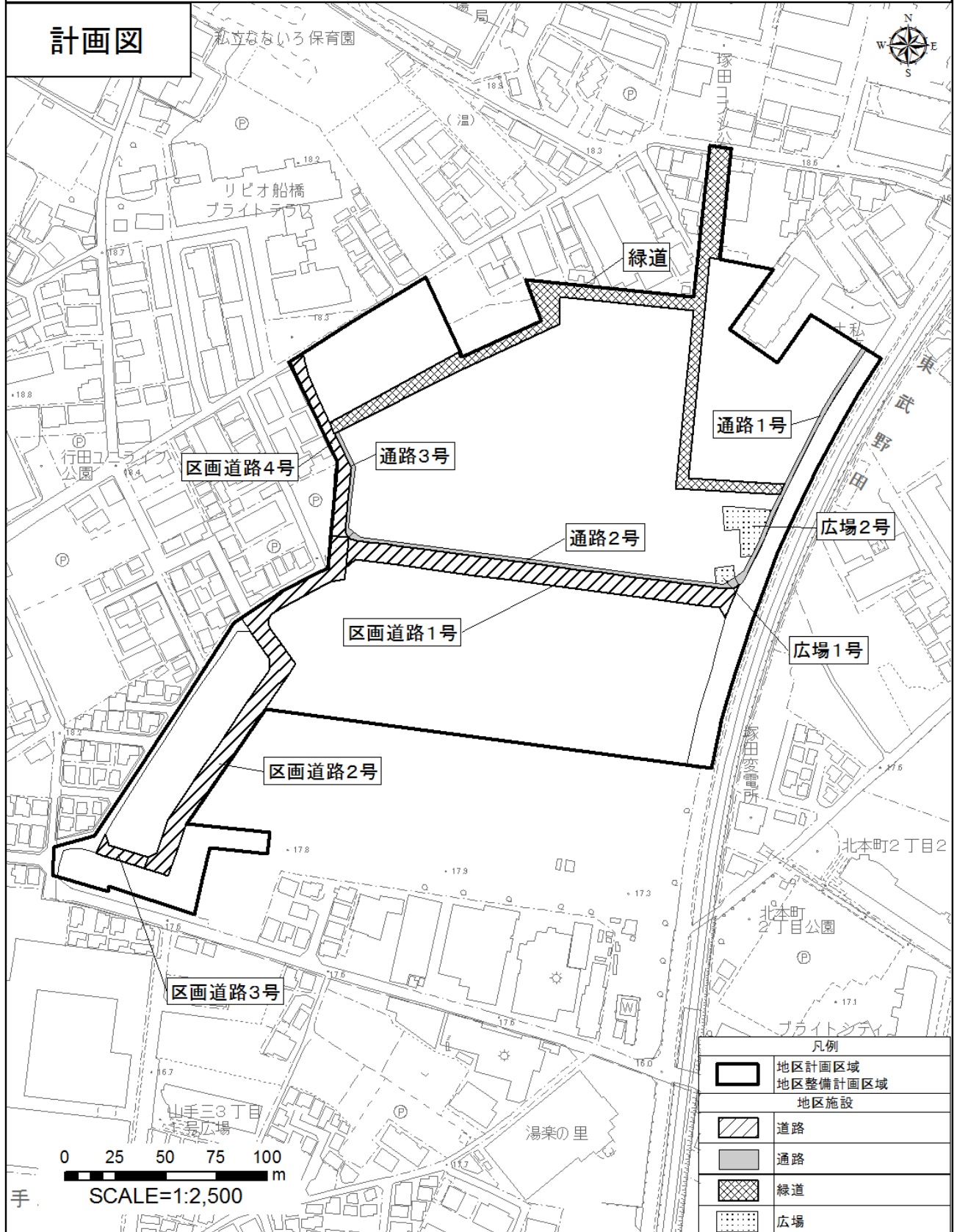


| 凡例       |               |
|----------|---------------|
|          | 地区計画区域        |
|          | 地区整備計画区域      |
| 地区区分     |               |
|          | 中高層住宅地区       |
|          | 生活拠点地区        |
|          | 低層住宅地区A       |
|          | 低層住宅地区B       |
| 壁面の位置の制限 |               |
|          | 隣地境界線から10m    |
|          | 前面道路境界線から6.5m |
|          | 前面道路境界線から5.5m |
|          | 隣地境界線から4.0m   |
|          | 前面道路境界線から4.0m |
|          | 前面道路境界線から3.0m |
|          | 隣地境界線から2.0m   |

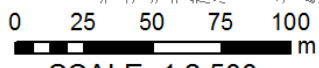
0 25 50 75 100 m  
SCALE=1:2,500

# 塚田駅南地区地区計画

計画図



| 凡例   |          |
|------|----------|
|      | 地区計画区域   |
|      | 地区整備計画区域 |
| 地区施設 |          |
|      | 道路       |
|      | 通路       |
|      | 緑道       |
|      | 広場       |



SCALE=1:2,500

# 塚田駅南地区地区計画運用方針

この運用方針は、塚田駅南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

魅力ある街並みの形成、利便性の良い快適な居住環境の形成を図るため、建築物の用途を次のように制限しています。

ただし、低層住宅地区A及び低層住宅地区Bについては、市長が公益上必要でやむを得ないと認めて許可した場合については、この限りではありません。

### 【中高層住宅地区】

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. 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. 倉庫業を営む倉庫
4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
5. 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。）
6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
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（低照度飲食店、区画席飲食店又は店舗型風俗特殊営業〔店舗型ファッションヘルス、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）
8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
9. 店舗、飲食店、事務所、展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの

### 【生活拠点地区】

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. 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. 倉庫業を営む倉庫
4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
5. 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。）
6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
7. 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
8. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）

## 【低層住宅地区A】

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. 一戸建ての住宅

### 2. 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。

### 3. 前2号に掲げる建築物で、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、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。）

#### 建築基準法施行令第130条の3

一 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 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 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 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、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）

五 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 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

七 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。）

### 4. 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指します。（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項）

### 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. 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B】

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. 一戸建ての住宅

### 2. 長屋

3. 前2号に掲げる建築物で、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、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。）
4. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
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（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）
6. 診療所
7. 集会所（町会・自治会館）
8. 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
9. 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。

## 2. 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）の最高限度

低層住宅地区A及び低層住宅地区Bについて、ゆとりある街並みを形成するため、容積率の最高限度を下表のとおり制限しています。

<制限内容>

| 地区の区分        | 中高層住宅地区 | 生活拠点地区 | 低層住宅地区A | 低層住宅地区B |
|--------------|---------|--------|---------|---------|
| 建築物の容積率の最高限度 | —       | —      | 100%    | 150%    |

## 3. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）の最高限度

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、建ぺい率の最高限度を下表のとおり制限しています。

<制限内容>

| 地区の区分         | 中高層住宅地区 | 生活拠点地区 | 低層住宅地区A | 低層住宅地区B |
|---------------|---------|--------|---------|---------|
| 建築物の建ぺい率の最高限度 | 50%     | —      | 50%     |         |

※建ぺい率の最高限度を定めている地区において、建築基準法第53条第3項第2号による、角地緩和の適用はありません。

#### 4. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ、快適な居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下表のとおり制限しています。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         | 中高層住宅地区   | 生活拠点地区 | 低層住宅地区 A | 低層住宅地区 B |
|---------------|---|--------|----------|----------|
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 1,000㎡  |        | 135㎡     |          |
|               | 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。 |        |          |          |

#### ※ 適用の除外について

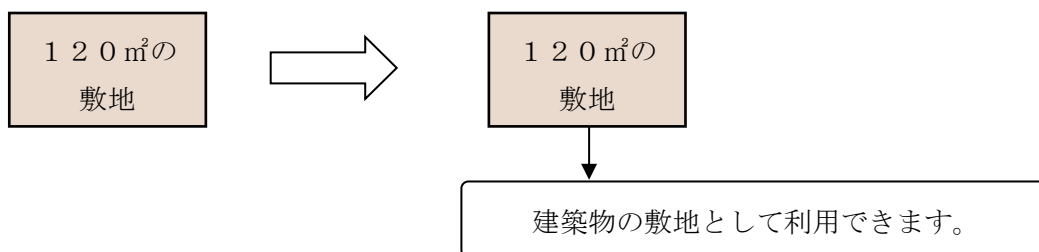
・本地区計画の都市計画決定告示日（以下「基準時」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は基準時において、所有権・借地権等を有する土地で、当該規定に適合しないもの（以下「既存不適格敷地」という。）について、その全部を一の敷地として使用するものについては当該規定は適用されません。

[基準時]：平成30年 6月15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）  
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。

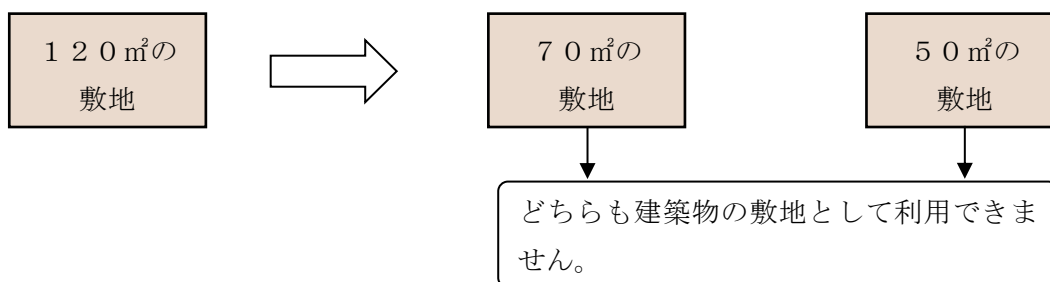
(1) 135㎡未満の敷地を分割せずに利用

(地区計画施行後)



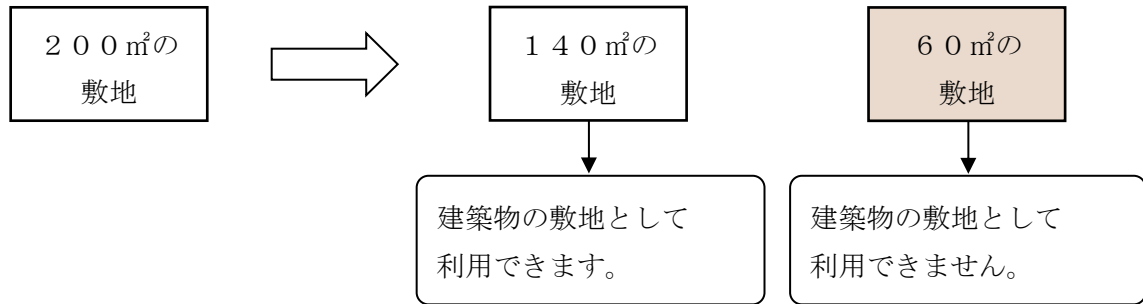
(2) 135㎡未満の敷地を分割して利用

(地区計画施行後)



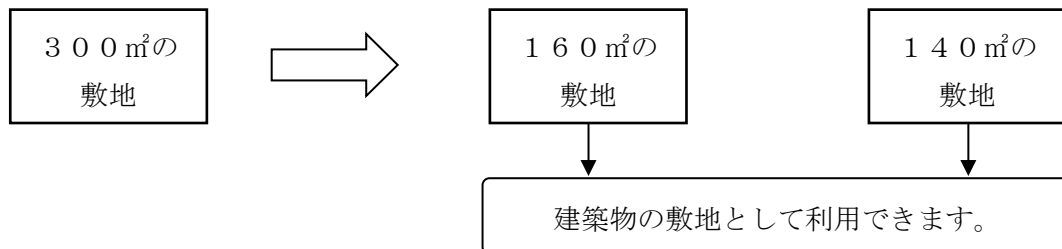
(3) 135㎡以上の敷地を135㎡以上と135㎡未満に分割して利用

(地区計画施行後)



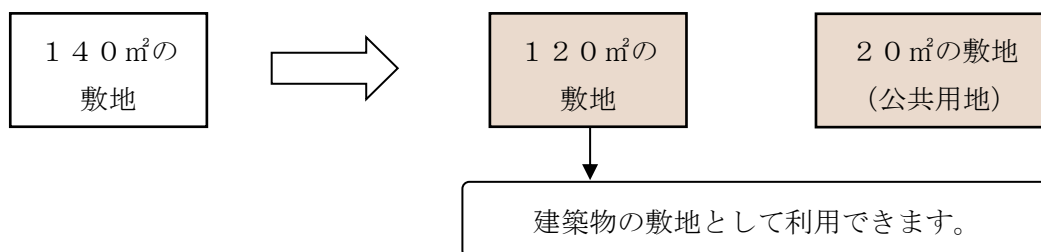
(4) 135㎡以上の敷地を全て135㎡以上に分割して利用

(地区計画施行後)



(5) 135㎡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

(地区計画施行後に公共事業等により面積減少)



## 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、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次のように制限しています。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、前面道路の境界線からの距離は1 m以上とし、かつ、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次に該当するもの、及び、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適用しません。

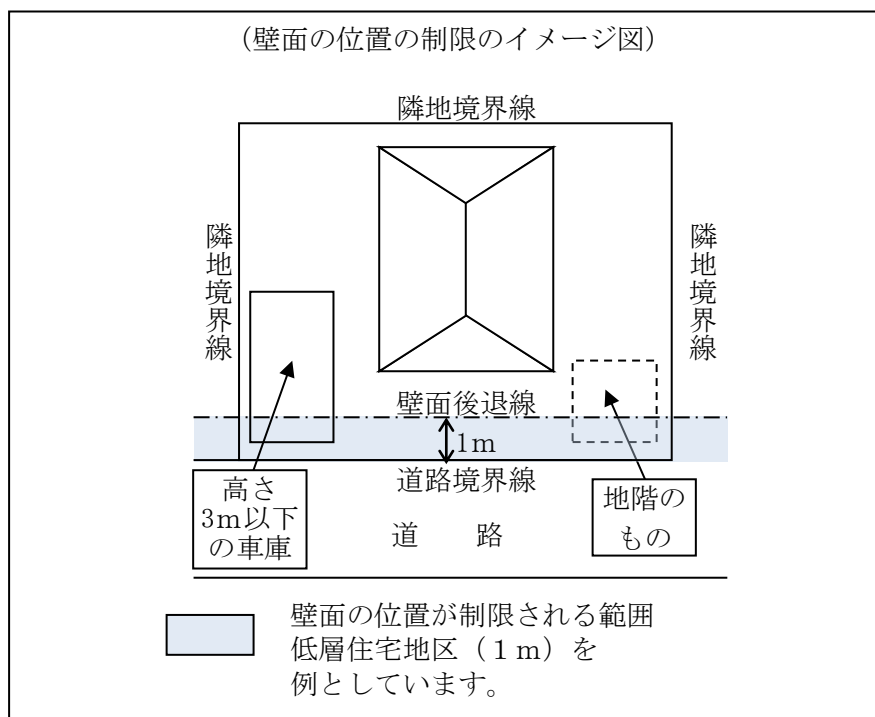
### 【中高層住宅地区】 【生活拠点地区】

- ・地階のもの（地表面上に露出している部分を除く。）
- ・公共用歩廊
- ・休憩所
- ・駐輪場

※中高層住宅地区及び生活拠点地区においては、建築物に該当しない小規模な倉庫（物置等を含む）についても、壁面位置の制限を超えて設置しないようお願いします。

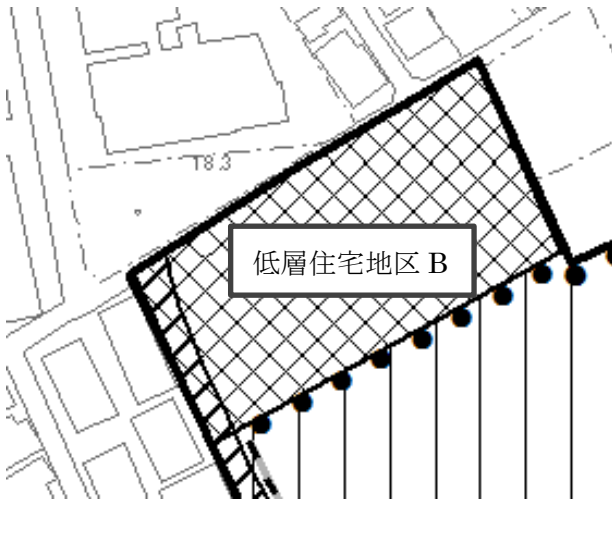

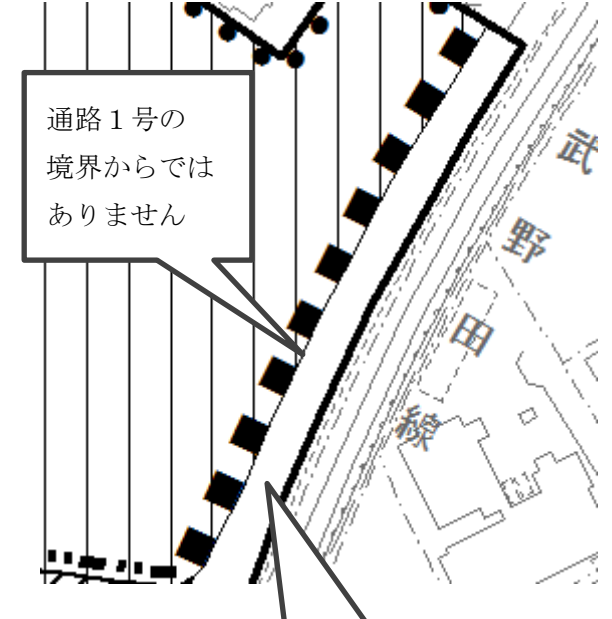
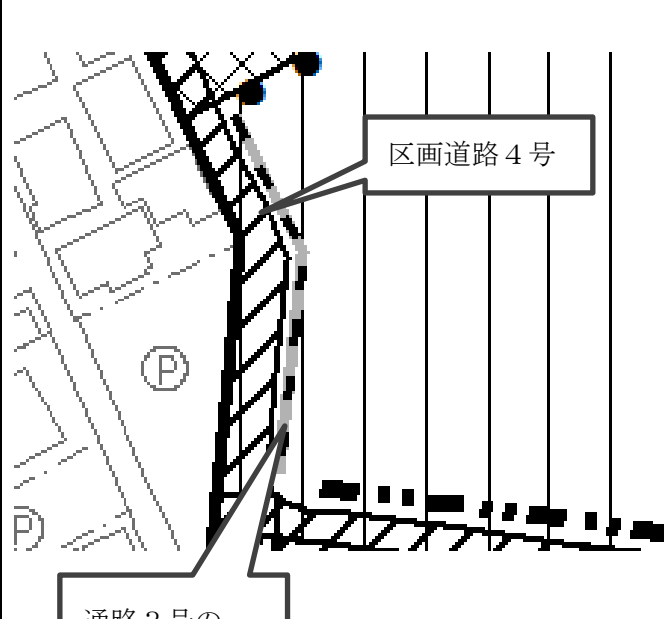
### 【低層住宅地区A】 【低層住宅地区B】

- ・地階のもの（地表面上に露出している部分を除く。）
- ・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3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの
- ・付属建築物の自動車車庫で、高さが3 m以下であるもの

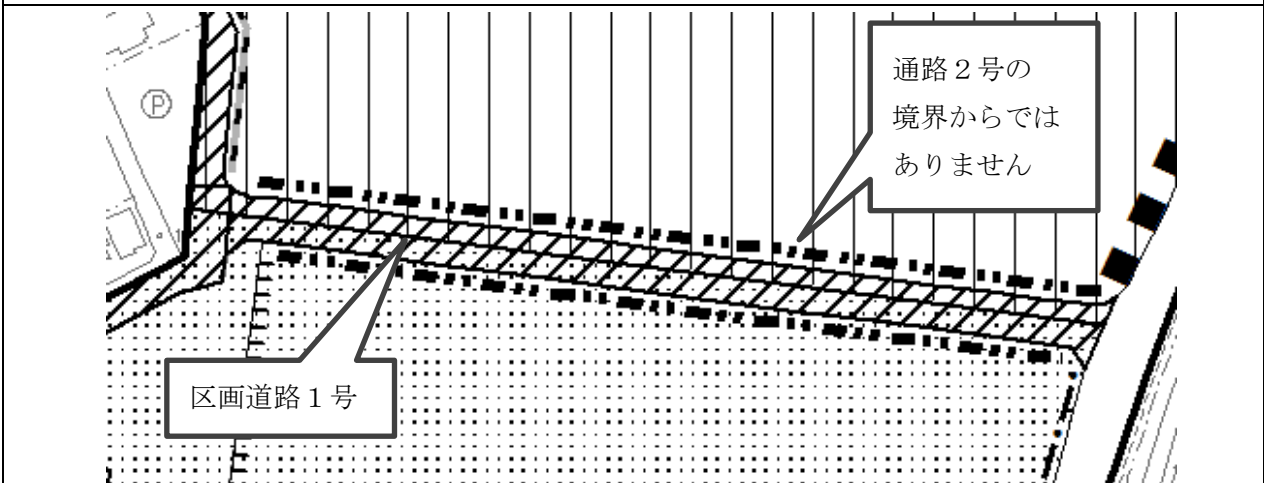




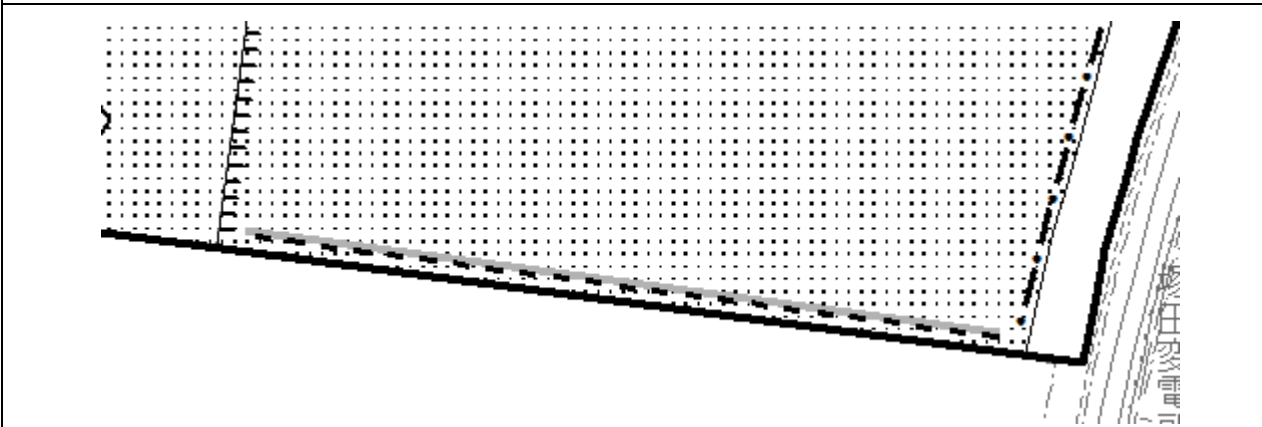
(計画図に示す壁面の位置の制限について)

|   |  |
|---|--|
| <p>1. 中高層住宅地区の10mの制限は、<br/>低層住宅地区Bと接する部分については<br/><u>地区整備計画区域内の地区の区分界</u>から<br/>定めています。</p>                           | <p>2. 前述(1.)以外の中高層住宅地区の<br/>10mの制限は、<br/><u>地区計画の区域界</u>から定めています。</p>                |
|                                     |   |
| <p>3. 中高層住宅の6.5mの制限について、<br/>当該前面道路は拡幅の予定があり<br/>壁面の位置の制限は、<br/><u>拡幅後の道路境界</u>から定めています。<br/>(基準時の道路境界からではありません。)</p> | <p>4. 中高層住宅地区の4.0mの制限は、<br/><u>区画道路4号</u>から定めています。</p>                               |
|                                    |  |

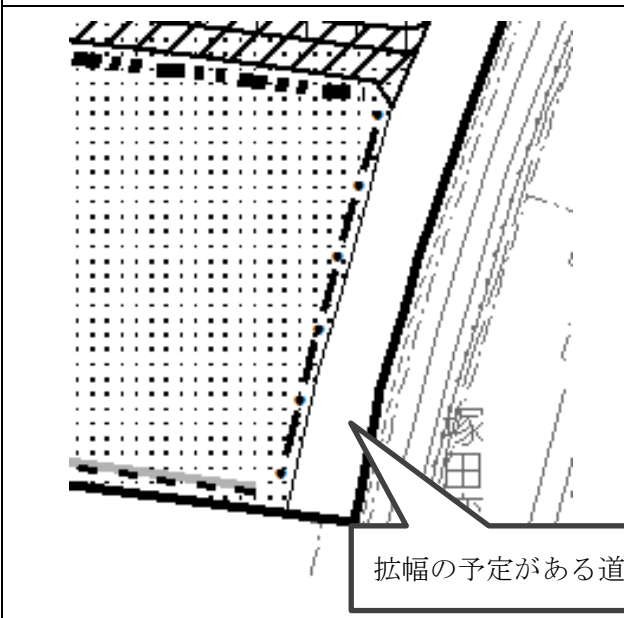
5. 中高層住宅地区及び生活拠点地区の5. 5mの制限は、区画道路1号の境界から定めています。



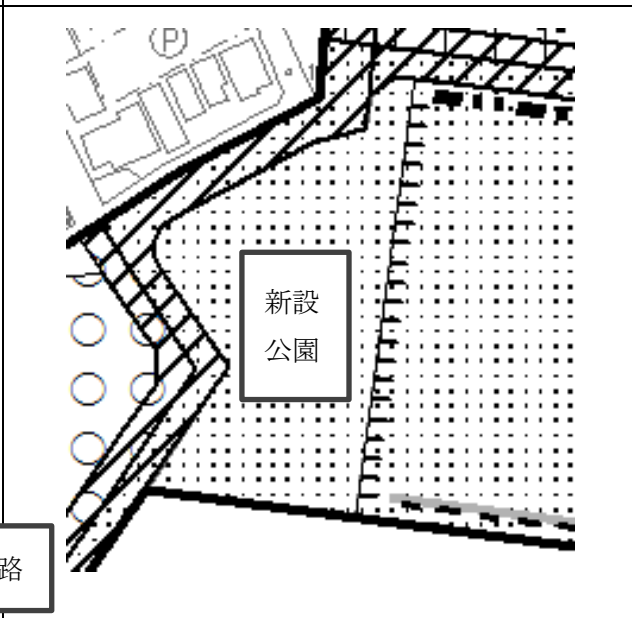
6. 生活拠点地区の4. 0mの制限は、地区計画の区域界から定めています。



7. 生活拠点地区の3. 0mの制限について、当該前面道路は拡幅の予定があり壁面の位置の制限は、拡幅後の道路境界から定めています。  
(基準時の道路境界からではありません。)



8. 生活拠点地区の2. 0mの制限について、当該部分には公園の新設予定があり、壁面の位置の制限は、新設公園との境界から定めています。



## 6. 建築物等の高さの最高限度

調和の取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下表のとおり制限しています。

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       | 中高層住宅地区 | 生活拠点地区 | 低層住宅地区 A | 低層住宅地区 B |
|-------------|---------|--------|----------|----------|
| 建築物の高さの最高限度 | 31 m    | —      | 10 m     |          |

## 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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次のように制限しています。

【全ての地区】

建築物の外壁の色は、原色や蛍光色等の使用を避け落ち着いた色調としてください。

## 8. 建築物の緑化率の最低限度

緑の豊かさを実感できる魅力ある市街地を形成するため、緑化率の最低限度を次のように定めています。

【中高層住宅地区】

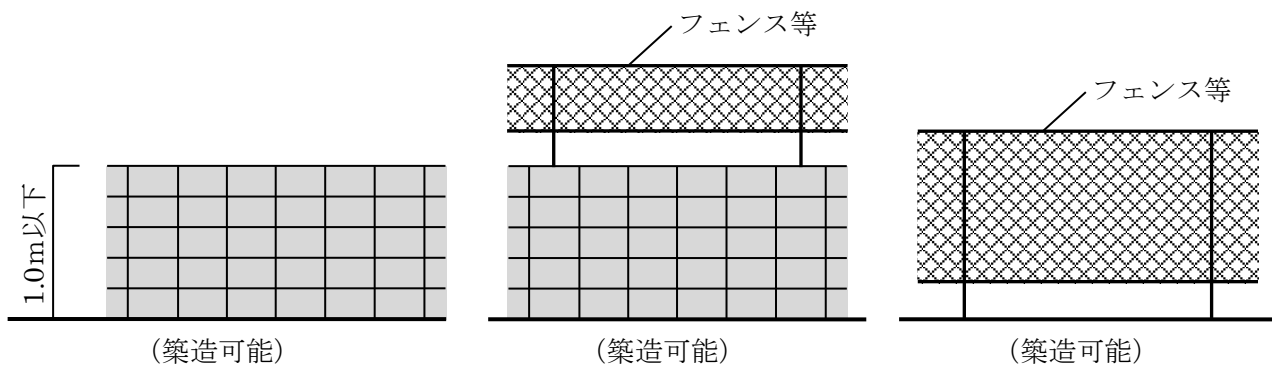
100分の21

## 9. かき又はさくの構造の制限

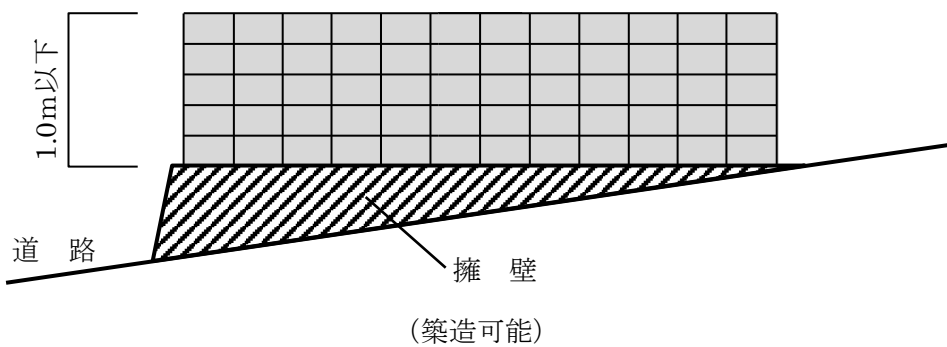
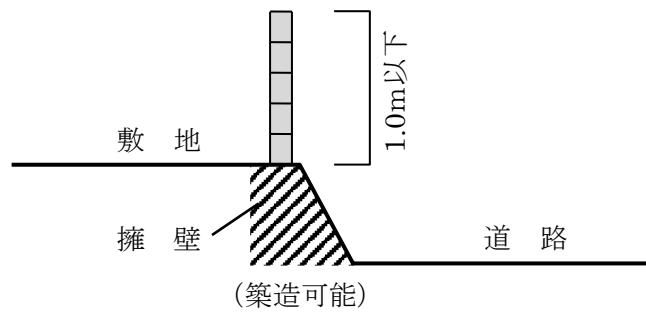
緑豊かな美しい街並みの形成や防災性の向上を図るため、道路に面する部分にかき又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、次に掲げる条件に合致するようにしてください。

- (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)



※ 坂道の場合



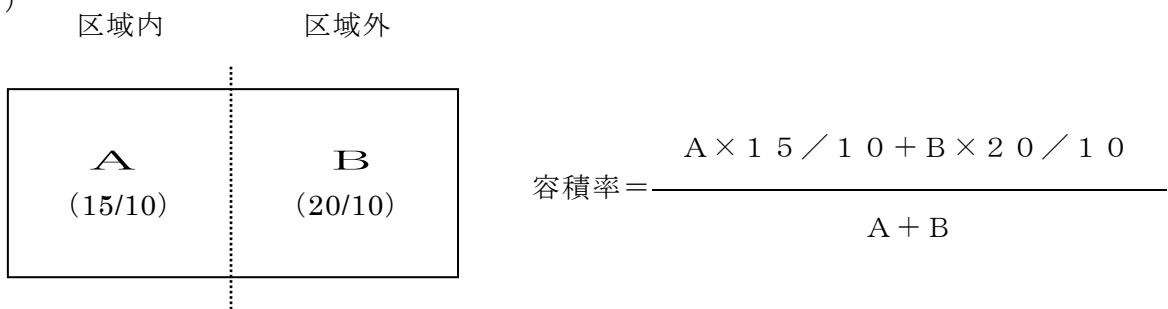
10. 敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

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。

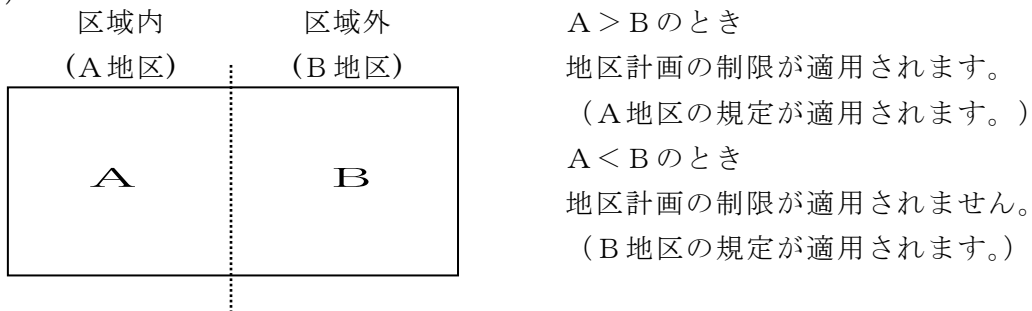
- (1) 「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建ぺい率の最高限度」「建築物の緑化率の最低限度」については、区域内外(地区の区分)の敷地の部分ごとに加重平均して得た値以下でなければなりません。

(例)



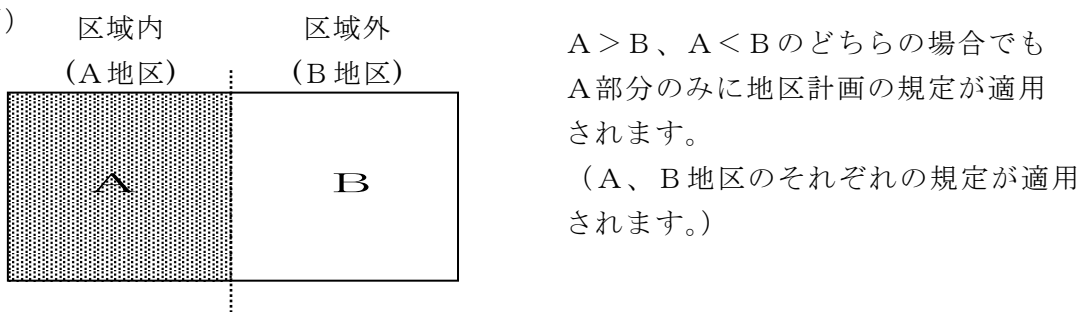
- (2) 「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」については、敷地の過半が地区計画区域内にあるときにこの規定を適用します。  
(敷地の過半が属する地区の規定を適用します。)

(例)



- (3) 「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色彩その他の意匠の制限」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)



## 1 1. 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。

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。

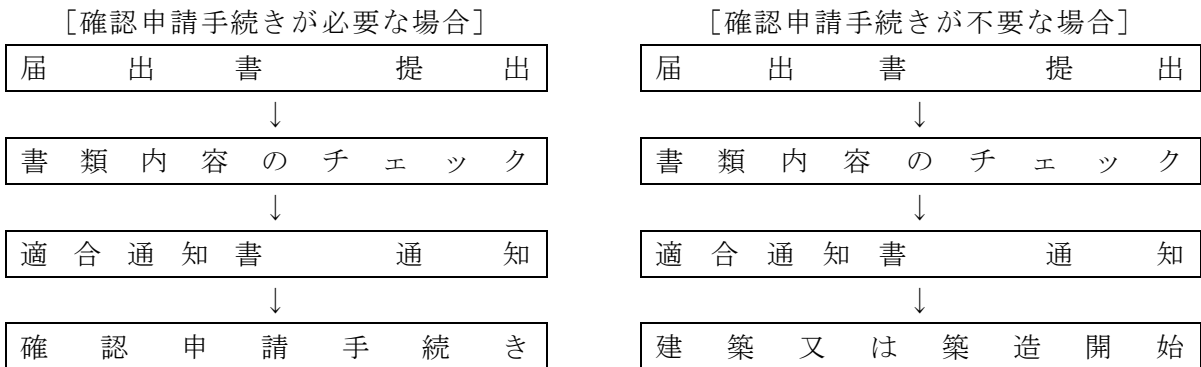
(2) 届け出内容の変更

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】



(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

〇〇年 〇月 〇日

第1号様式

地区計画の区域内における行為の届出書

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 船橋市行田1丁目-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                           |            | ㎡        |
|--|----------------|---------------------------------|------------|----------|
| <b>(2)</b><br>建又建築は設<br>物工<br>の作<br>建物<br>築の<br>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       |                                 |            | 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  | (v) 用途         | 一戸建ての住宅                         |            |          |
| 地盤面から 7.850 m                                      | (vi) かき又はさくの構造 | コンクリートブロック (H=600) + 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           |                                 |            |          |

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

※ (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。



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 船橋市行田1丁目-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 m<sup>2</sup> (変更後) 57.90 m<sup>2</sup>

(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】

- 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 <sup>2</sup> |
| 建又建築は設計の概要         | (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 <sup>2</sup> |
|                    | (ii) 建築又は建設面積                          |                          | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|                    | (iii) 延べ面積                             |                          | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|                    | (iv) 高さ<br>地盤面から m                     | (v) 用途<br>(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 <sup>2</sup> |
|                    | (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 <sup>2</sup> |

※(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)   |    |   |

- “塚田駅南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30年 6月15日 発行  
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