

小 室 東 地 区
地 区 計 画 運 用 方 針

決 定 平成24年12月11日（市告示第589号）

船 橋 市

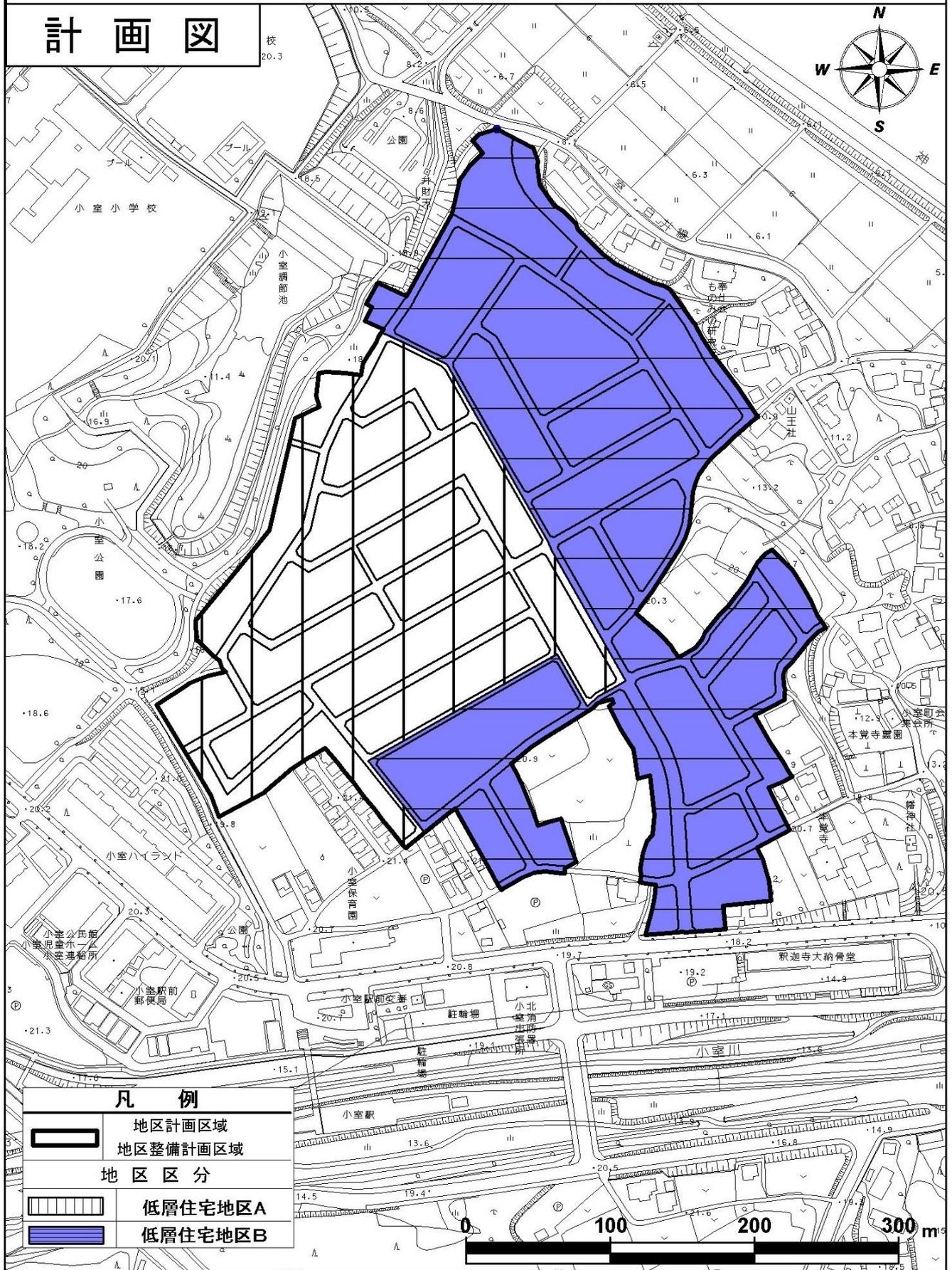
船橋都市計画小室東地区地区計画

名称	小室東地区地区計画
位置	船橋市小室町の一部の区域
面積	約 13.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、船橋市中心市街地より北東約 1.3 km に位置する市最北部の市街地である。周辺を農地や豊かな自然環境に囲まれ、西側は千葉北部地区新住宅市街地開発事業（千葉ニュータウン）による良好な住宅市街地に隣接し、南側は北総鉄道「小室駅」にも近接する地理的に恵まれた環境にある。</p> <p>本地区計画は、小室駅に近接する利便性を活かし、土地区画整理事業により創出される良好で質の高い住宅市街地の保全を図るとともに、緑に囲まれた地区の特性を活かし、隣接する千葉ニュータウンや既存集落と調和した魅力ある街並みや、快適で防災性に優れた居住環境を計画的に誘導し、良好な住宅市街地の形成・保全を目指す。</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>地区計画の目標の実現を図るため、本地区を 2 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><低層住宅地区 A></p> <p>計画的・一体的に形成される戸建て住宅と調和した住宅地として、落ち着いたある良好な住環境の保全・誘導を図る。</p> <p><低層住宅地区 B></p> <p>緑豊かな環境との調和が図られた戸建て住宅を主体とする住宅地として、良好な住環境の誘導を図る。</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、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 低層住宅地区 A において、落ち着いたある住環境の保全・誘導を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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定める。 3. 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	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5.6ha	約7.7ha
		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。 ただし、市長が公益上必要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。		—
			<ol style="list-style-type: none"> 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（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 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 保育所 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 		
			135㎡		
		建築物の敷地面積の最低限度	ただし、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。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地又は換地で、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 		
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、1m以下とする。				

小室東地区地区計画

計 画 図



凡 例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
地区区分	
	低層住宅地区A
	低層住宅地区B

小室東地区地区計画運用方針

この運用方針は、小室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

落ち着きのある良好な住環境の保全・誘導を図るため、建築物等の用途を次のように制限します。

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。

【低層住宅地区 A】

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、戸建て住宅を主体とする良好な居住環境の住宅地区の保全・誘導を図るため、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

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。

(3) 上記(1)又は(2)の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。）

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、その出力の合計は0.75kw以下のものに限る。）

五 自家販売のために食品製造業（食品加工業も含む。）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 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、その出力の合計は0.75kw以下のものに限る。）

(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) 保育所

(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。

建築基準法施行令第130条の4

- 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も含む。)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
 - へ 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) 上記(1)から(7)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、現に存する建築物で、各用途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、各用途に適合しないもの(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24年12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住環境の悪化を防止し、良好な街並みを保全するため、**建築物の敷地面積の最低限度を135㎡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。

ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しません。

1. 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地又は換地で、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。

※ 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。

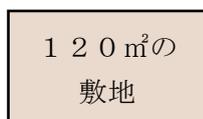
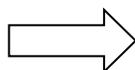
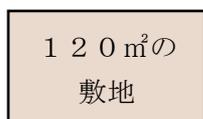
[基準時]：平成24年12月11日

○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㎡）

(1) 135㎡未満の敷地を分割せずに利用

仮換地の指定・換地処分時

(地区計画施行後)

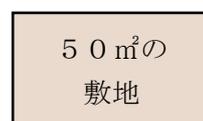
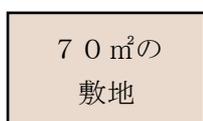
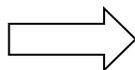
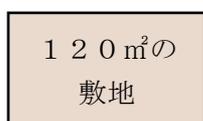


建築物の敷地として利用できます。

(2) 135㎡未満の敷地を分割して利用

仮換地の指定・換地処分時

(地区計画施行後)

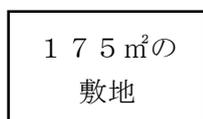
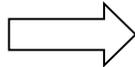
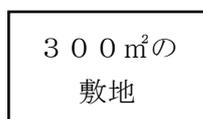


どちらも建築物の敷地として利用できません。

(3) 135㎡以上の敷地を135㎡以上と135㎡未満に分割して利用

仮換地の指定・換地処分時

(地区計画施行後)



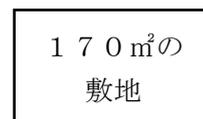
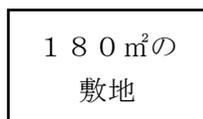
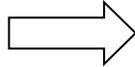
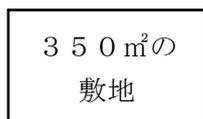
建築物の敷地として利用できます。

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

仮換地の指定・換地処分時

(地区計画施行後)

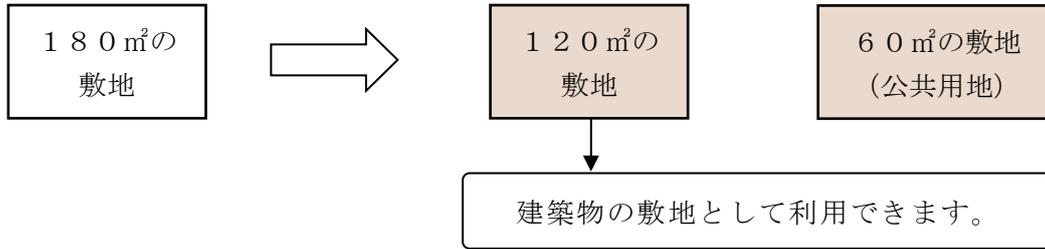


建築物の敷地として利用できます。

(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

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)

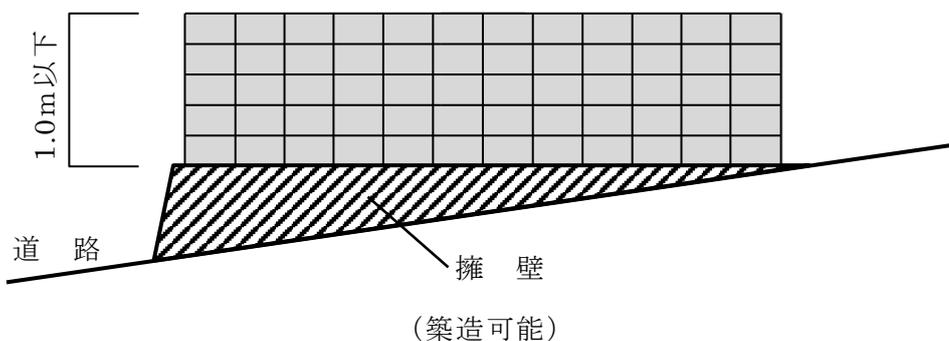
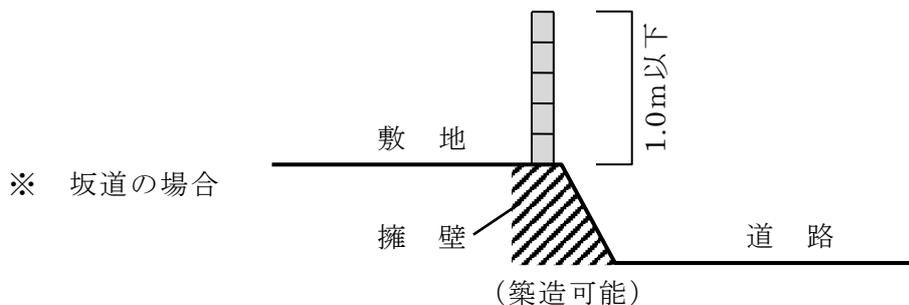
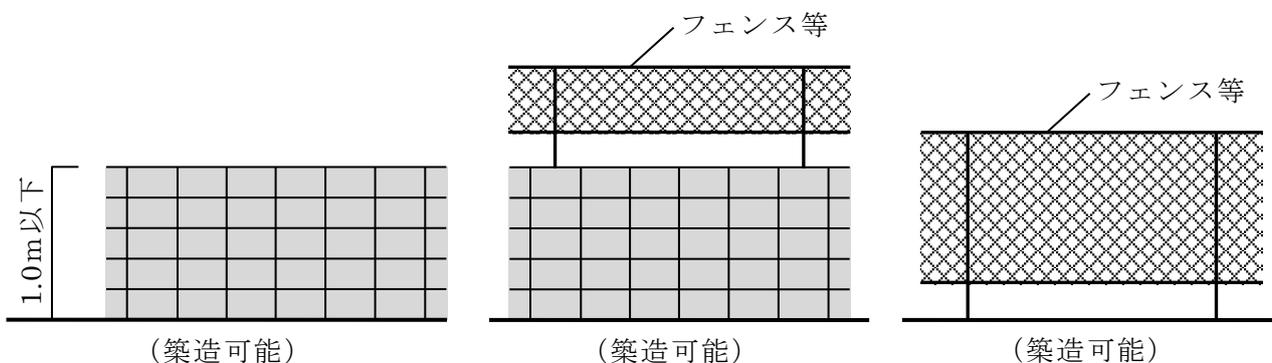


3. かき又はさくの構造の制限

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)



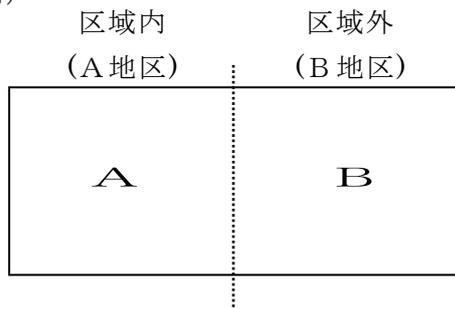
4. 敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

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。)

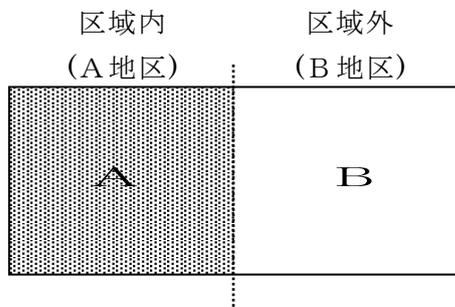
A < B のとき

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) 「かき又はさくの構造の制限」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。)

5. 手続について（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

【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

※ 用途の既存不適格建築物として増改築をする場合は、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。

※ 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 前頁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。

なお、届出に必要な書類は下記のとおりです。（「地区計画の区域内における行為の届出書（第1号様式）」に添付していただいた書類と同様です。）

【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変更届出書（第3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）

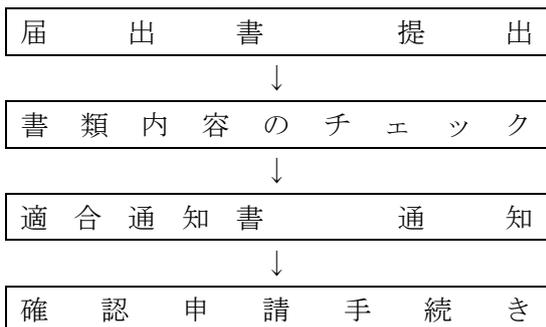
・立面図（2面以上のもの・縮尺：50分の1程度）

・かき・さくに関する図面

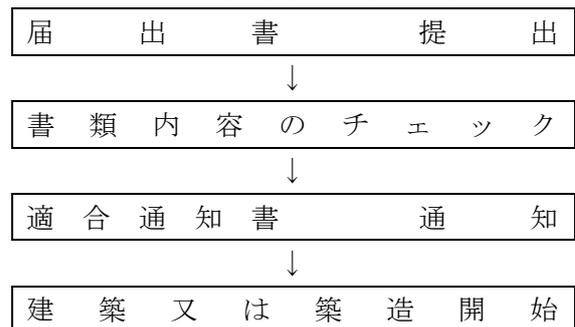
・その他市長が必要と認める書類

(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

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 船橋市小室町〇〇〇-〇 (←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	(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 ㎡	
概要	(iv) 高さ	(v) 用途 一戸建て住宅			
	地盤面から 8.400 m	(vi) かき又はさくの構造 コンクリートブロック3段 (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 船橋市小室町〇〇〇-〇〇 (←地番を記入)

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) 船都計第〇〇号

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) かき又はさくの構造 (変更前) なし (変更後) フェンス(H=800, 透視可)

(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

【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	(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)		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	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)	

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)

※ (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)		

- “小室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24年12月11日 発行

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