

坪 井 町 小 松 地 区
地 区 計 画 運 用 方 針

決 定 平 成 1 3 年 3 月 3 0 日 (市 告 示 第 7 2 号)

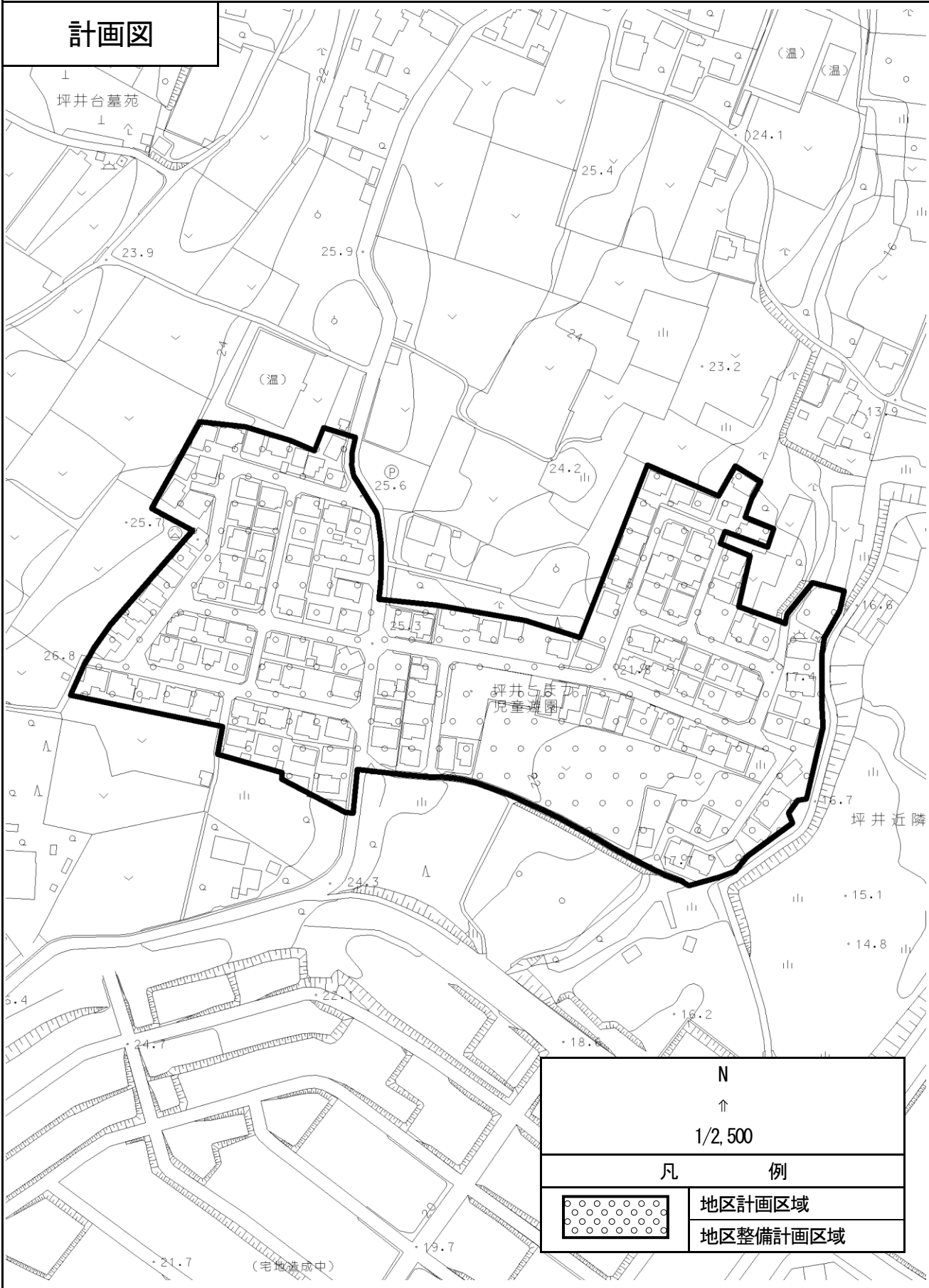
船 橋 市

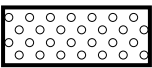
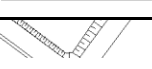
船橋都市計画坪井町小松地区地区計画

名称		坪井町小松地区地区計画
位置		船橋市坪井町の一部の区域
面積		約3.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、東葉高速鉄道沿線地域において形成される優良な住宅市街地の一角をなす地区として、既存住宅市街地の環境の保全、増進を図り、鉄道整備による利便性を活かしつつ優良な住宅市街地の形成を目指すことを目的とする。</p> <p>また、鉄道開通に伴い、今後農地や未利用宅地における住宅立地が加速することが予想されるので、良好な居住環境を計画的に形成できるよう、適正な土地利用の規制ならびに誘導を図ることを目的とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>【土地利用の方針】 隣接する坪井特定土地区画整理事業区域内の土地利用と整合のとれた環境良好な低層住宅地とし、用途の混在を極力排除する。</p> <p>【建築物等の整備の方針】 既存住宅地の環境の保全を図るとともに、建替えや新たに立地が予想される宅地において、ゆとりと風格のある緑豊かな街並みの形成を誘導するため、次のような建築物等の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 静かな住宅地環境を維持するため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 宅地の狭小過密化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 落ち着いた風格ある街並みを形成するため、建築物の形態又は意匠の制限を定める。 4. 緑豊かで災害に強い街並みを形成するため、かき又はさくの構造の制限を定める。
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一戸建ての住宅 2. 住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3第1号、第6号又は第7号に掲げる用途を兼ねるもの 3. 共同住宅又は長屋 (いずれの場合も一戸当たりの床面積は55㎡以上とする。) 4. 診療所 5. 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>135㎡</p> <p>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、この限りではない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁の色は、白、グレー、クリーム色及び茶色等の中間色を基調とし、刺激的な色彩や装飾を避ける。</p>
	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、生け垣、透視可能なフェンスその他これらに類する構造を原則とする。ブロック塀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。</p>

坪井町小松地区地区計画

計画図



N ↑ 1/2,500	
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

坪井町小松地区地区計画運用方針

この運用方針は、坪井町小松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

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、良好な市街地環境の維持、形成を図るため、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。

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。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 住宅で、事務所、その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3第1号、第6号又は第7号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、上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
 - 三 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) 共同住宅又は長屋（いずれの場合も1戸あたりの床面積が55㎡以上のもの）
- (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いいます。（医療法（昭和23
年法律第205号）第1条の5第2項）
- (5) 上記(1)から(4)に掲げる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、修繕もしくは模様替えの工事中の建築物で、(1)～(5)の各用途に該当しない建築物（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13年 3月30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である135㎡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、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、この限りではありません。

※ 適用の除外について

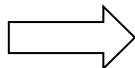
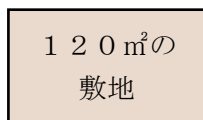
・基準時において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は基準時において、所有権・借地権等を有する土地で、当該規定に適合しないもの（以下「既存不適格敷地」という。）について、その全部を一の敷地として使用するものについては当該規定は適用されません。

[基準時]：平成13年 3月30日

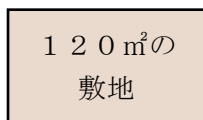
○敷地面積の最低限度の適用の考え方（敷地面積の最低限度135㎡の場合）

(1) 135㎡未満の敷地を分割せずに利用

(地区計画施行前)



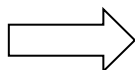
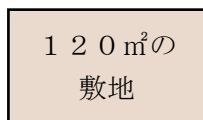
(地区計画施行後)



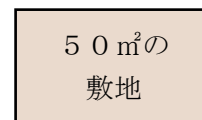
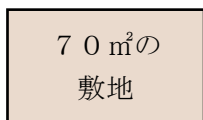
建築物の敷地として利用できます。

(2) 135㎡未満の敷地を分割して利用

(地区計画施行前)



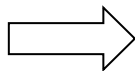
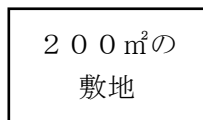
(地区計画施行後)



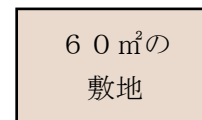
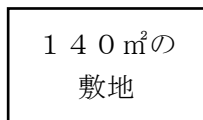
どちらも建築物の敷地として利用できません。

(3) 135㎡以上の敷地を135㎡以上と135㎡未満に分割して利用

(地区計画施行前)



(地区計画施行後)

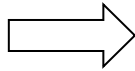
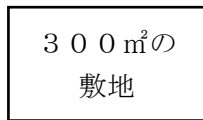


建築物の敷地として利用できます。

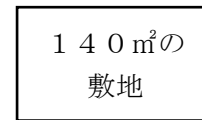
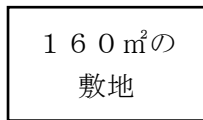
建築物の敷地として利用できません。

(4) 135㎡以上の敷地を全て135㎡以上に分割して利用

(地区計画施行前)



(地区計画施行後)

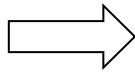


建築物の敷地として利用できます。

(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

(地区計画施行前)

140㎡の
敷地



(地区計画施行後に公共事業等により面積減少)

120㎡の
敷地

20㎡の敷地
(公共用地)

建築物の敷地として利用できます。

3. 建築物等の形態又は意匠の制限

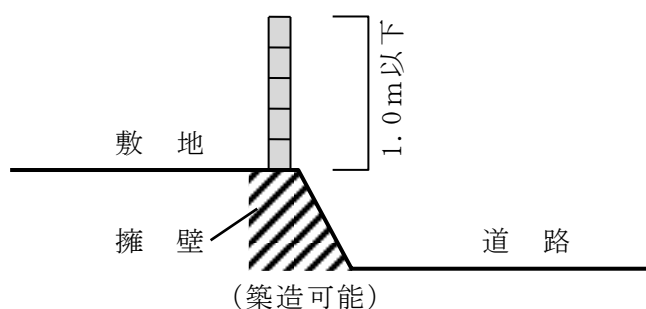
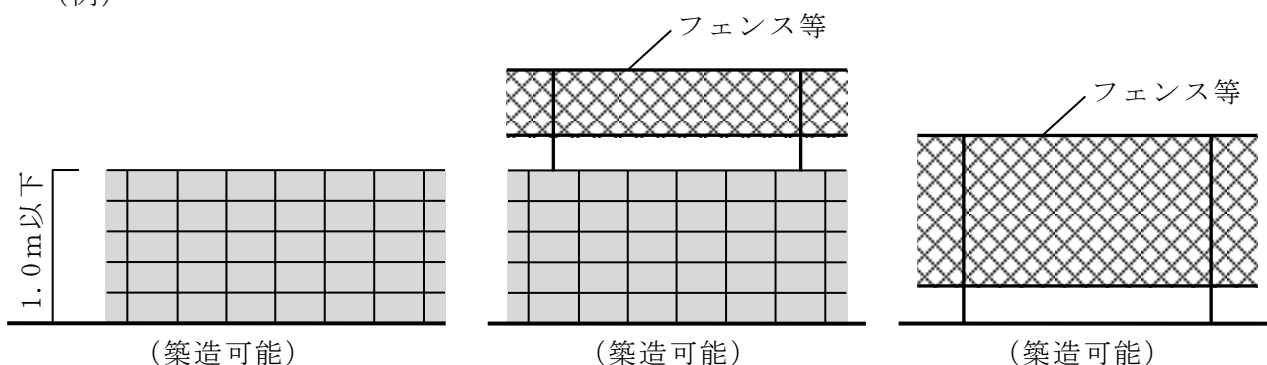
落ち着いた風格のある街並みを形成するため、建築物の外壁の色は、白、グレー、クリーム色、茶色等の中間色を基調とし、刺激的な色彩や装飾は避けていただきます。

4. かき又はさくの構造の制限

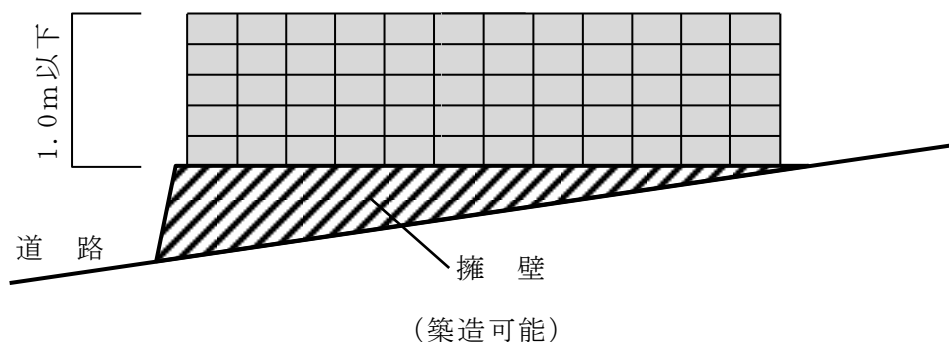
緑豊かで災害に強い街並みを形成するため、道路に面する部分にかき又はさく（門柱及び門扉を除く）を設ける場合は、次に掲げる条件に合致するようにしてください。

- (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

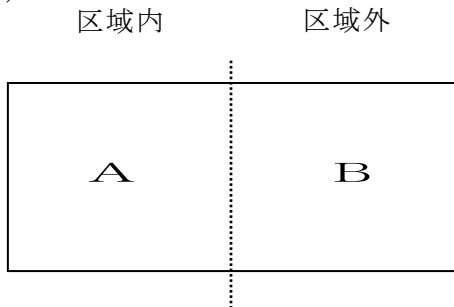


5. 敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の取り扱いについて

敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合には、次のように取り扱います。

- (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。

(例)

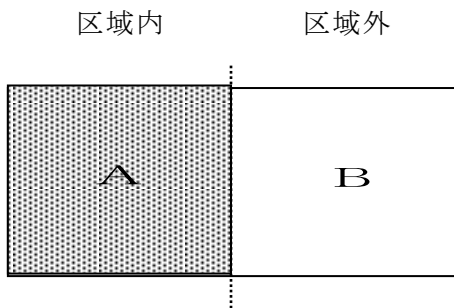


$A > B$ のとき
地区計画の制限が適用されます。

$A < B$ のとき
地区計画の制限が適用されません。

- (2) 「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。

(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。

6. 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面以上のもので縮尺：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。

※ 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。

(2) 届け出内容の変更

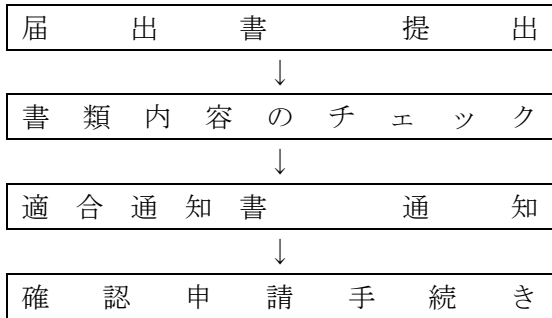
届け出行為終了後に届け出内容に変更が生じた場合には、「地区計画の区域内における行為の変更届出書（第3号様式）」を提出してください。

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。

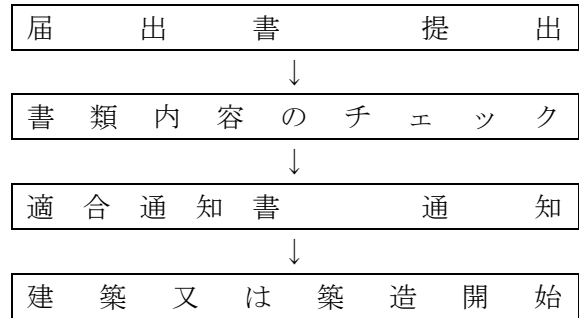
(3)

【手 続 き フ ロ ー 図】

[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

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 船橋市坪井町〇〇〇〇-〇 (←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			m ²
(2) 建又は建築物の概要	(1) 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 m ²	
	(ii) 建築又は建設面積	56.00 m ²	0 m ²	56.00 m ²	
	(iii) 延べ面積	120.00 m ²	0 m ²	120.00 m ²	
(iv) 高さ	(v) 用途 専用住宅				
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3段+フェンス (透視可)			
(3) 建築物等の用途の変更		(1) 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			

※ (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

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 船橋市坪井町〇〇〇〇-〇 (←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 m² (変更後) 57.90 m²

(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。

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	(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 地盤面から m	(v) 用途 (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)		

- “坪井町小松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13年	3月30日	発行
平成22年	4月1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