

袖ヶ浦
椎の森工業団地
1期地区

地区計画の手引

袖ヶ浦市

目 次

I	はじめに	1
II	地区計画の内容	2
III	地区計画の運用基準	5
	(1) 建築物等の用途の制限	5
	(2) 建築物の敷地面積の最低限度	1 0
	(3) 壁面の位置の制限	1 0
	(4) 建築物等の形態又は意匠の制限	1 3
	(5) かき又はさくの制限	1 3
IV	届出の手続き	1 5
V	「建築制限条例」について.....	1 7

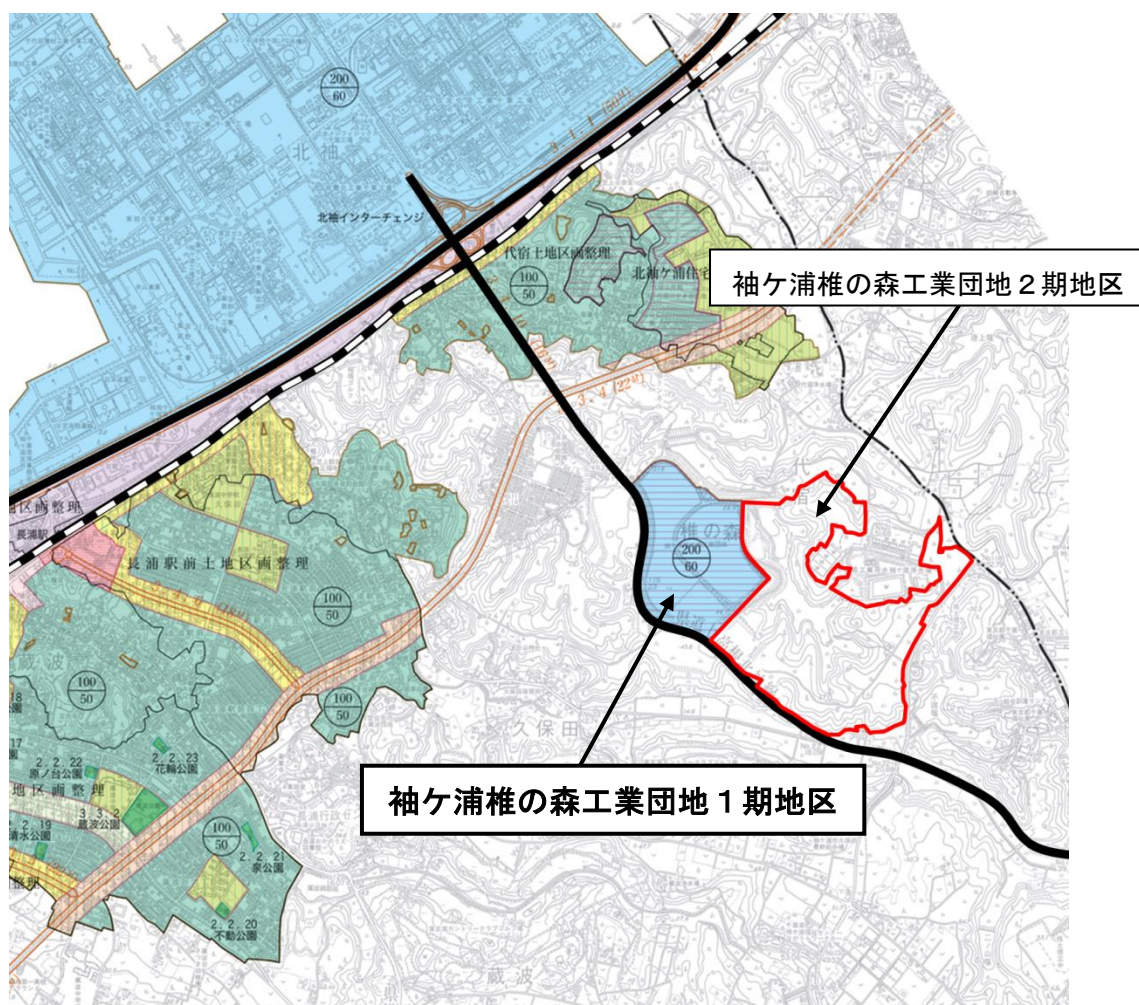
I はじめに

袖ヶ浦椎の森工業団地地区は、ＪＲ長浦駅から約３．５ｋｍ、袖ヶ浦市北部の丘陵地に位置し、千葉県企業庁による宅地開発事業（内陸工業用地造成整備事業）により整備された工業団地です。自然と調和した工業団地の整備により、内陸工業の振興、地域雇用の促進を図り、地域経済の発展に寄与することを目指しています。

このため、良好な工業地としての環境を維持し、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地の形成を図ることを目的として、平成１９年２月２３日に「袖ヶ浦椎の森工業団地地区地区計画」（平成２７年１月２２日に「袖ヶ浦椎の森工業団地１期地区地区計画」に名称変更）を都市計画決定しました。

この冊子は、地区計画の内容について説明したものです。この制度の趣旨をご理解いただき、本地区のまちづくりにご協力くださいますようお願いいたします。

■ 袖ヶ浦椎の森工業団地位置図



Ⅱ 地区計画の内容

袖ヶ浦都市計画地区計画の決定（袖ヶ浦市決定）

〔平成19年2月23日当初決定 袖ヶ浦市告示第 25号〕

〔平成27年1月22日変更決定 袖ヶ浦市告示第 7号〕

〔平成30年8月31日変更決定 袖ヶ浦市告示第134号〕

都市計画袖ヶ浦椎の森工業団地1期地区地区計画を次のように変更する。

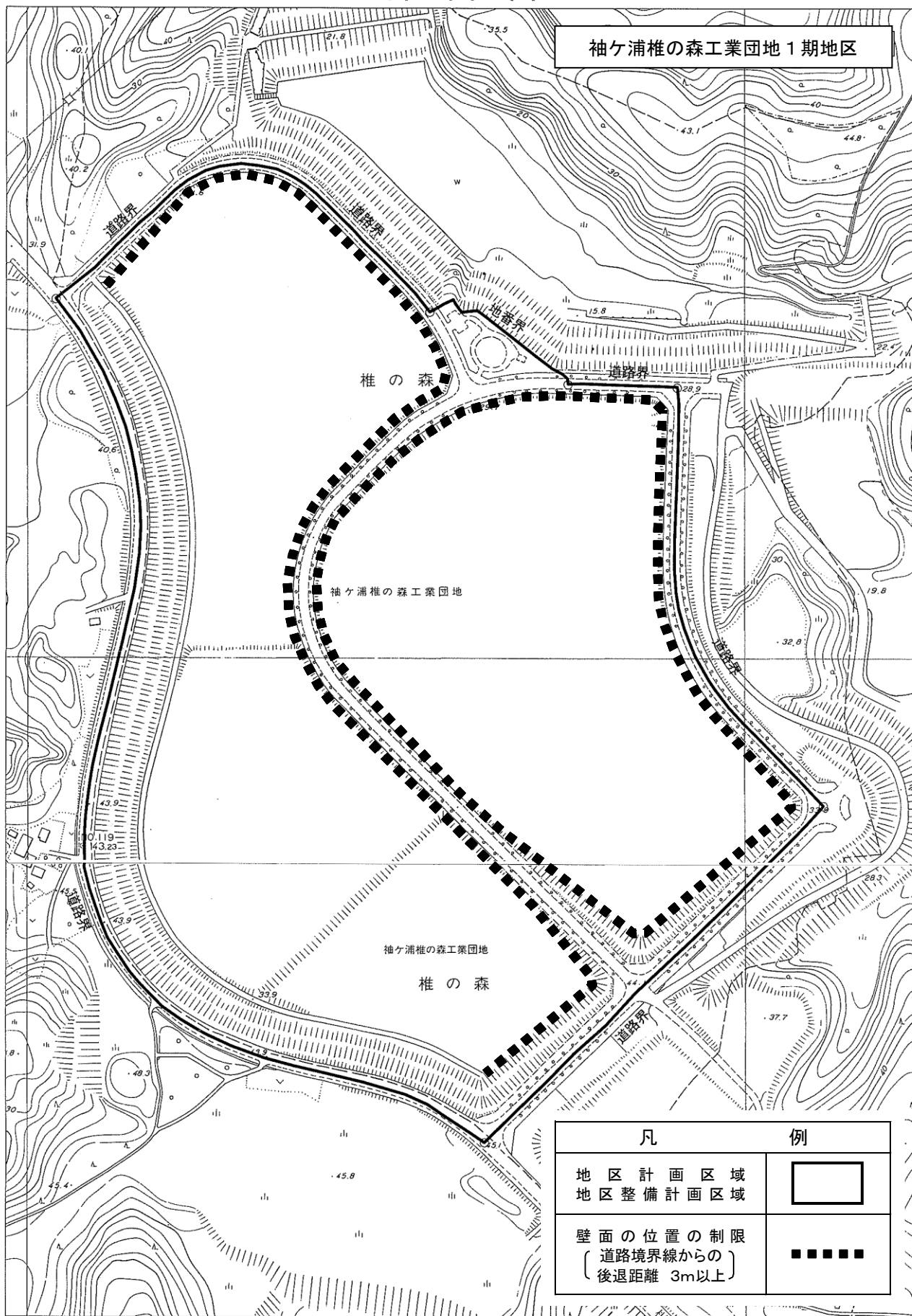
名 称		袖ヶ浦椎の森工業団地1期地区地区計画
位 置		袖ヶ浦市椎の森、代宿字死留沢及び字金谷、久保田字五反田、字上大城及び字ニタ塚並びに久保田代宿入会地字木ノ根坂台の各一部の区域
面 積		約 22.8ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	袖ヶ浦椎の森工業団地地区は、J R長浦駅から約 3.5km、袖ヶ浦市北部の丘陵地に位置し、千葉県企業庁による宅地開発事業（内陸工業用地造成整備事業）により整備された工業団地である。自然と調和した工業団地の整備により、内陸工業の振興、地域雇用の促進を図り、地域経済の発展に寄与することを目指している。 このため、良好な工業地環境を維持するとともに、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業地の形成を図ることを目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	1 土地利用の方針 本地区は、生産流通系や研究開発系の業種を中心とした工業の土地利用の増進を図る専用地区とする。 2 地区施設の整備方針 宅地開発事業（内陸工業用地造成整備事業）により、計画的に整備された道路、公園等の施設の維持保全を図る。 3 建築物等の整備方針 (1) 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な工業団地としての環境を保全するため、建築物の用途の制限を定める。 (2) 安全で快適な空間を備えた工業団地を形成するため、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 (3) 周辺の環境と調和した良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限及び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	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 保育所その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 3 公衆浴場 4 診療所（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。） 5 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 6 自動車教習所 7 畜舎（研究用のものを除く。） 8 カラオケボックスその他これに類するもの 9 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） 10 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（る）項第 1 号に掲げる事業を営む工場 11 建築基準法別表第二（る）項第 2 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 12 一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	1, 0 0 0 m² ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
		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道路境界線又は敷地境界線までの距離は、次に定めるとおりとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた建築物、地盤面下に設ける建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限りでない。 1 道路境界線までの距離は 3 m 以上（道路の歩道部分と敷地の間に法面等が存在し、道路に対する壁面の後退が不合理となる場合は、1 m 以上） 2 敷地境界線までの距離は 1 m 以上
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。 2 敷地内に設置する屋外広告物は、形状、色彩、意匠その他表示の方法が美観風致を害さないものとし、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が制限の対象としないと認めたものについては、この限りでない。 (1) 設置できる屋外広告物は、自己の用に供するものに限る。 (2) 屋外広告物は、建築物の屋根及び屋上に設置してはならない。
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 1 道路境界線側にかき又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 (1) 生垣 (2) 宅地地盤面からの高さが 2 m 以下のフェンス、鉄柵等で透視可能なもの。ただし、コンクリートブロックその他透視不可能なものであっても、開放性を妨げない範囲内で設ける場合については、この限りでない。 2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から 6 0 cm 以下とする。

「区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 2 9 年法律第 2 6 号）による建築基準法の一部改正に伴い、本地区計画の引用条項にずれが生じたことから変更するものである。

計 画 図



Ⅲ 地区整備計画の運用基準

(1) 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、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。

- 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 2 保育所その他これに類するもの（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。）
- 3 公衆浴場
- 4 診療所（就労者のために建築物の附帯施設として設置されるものを除く。）
- 5 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
- 6 自動車教習所
- 7 畜舎（研究用のものを除く。）
- 8 カラオケボックスその他これに類するもの
- 9 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
- 10 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（る）項第1号に掲げる事業を営む工場
- 11 建築基準法別表第二（る）項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
- 12 一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。）

【解説】

椎の森工業団地は、生産流通系や研究開発系の業種を中心とした工業の土地利用の増進を図る専用地区として、千葉県企業庁による宅地開発事業（内陸工業用地造成整備事業）により整備された工業団地であることから、製造業・物流業・研究所等の工業用途以外の建築物を制限することにより、用途の混在を防ぎ、良好な工業団地としての環境を保全します。

また、椎の森工業団地は、内陸の工業団地であり、環境アセスの環境保全対策の中で、煤煙の発生量が少ない企業や大きな騒音・振動を発生させないような企業誘致に努めることになっていることから、

- ・「建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げる事業を営む工場」
⇒ 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- ・「建築基準法別表第二（る）項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物」
⇒ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設
- ・「一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設」

を制限しています。

袖ヶ浦椎の森工業団地地区の地区計画による建築制限

建築物等の用途の制限		建築基準法 による制限	地区計画に よる制限
		工業専用地域	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	▲1	▲1
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲1	▲1
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲1	▲1
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	▲1	▲1
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	▲1	▲1
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○
ホテル、旅館			
遊戯風 施設・設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		
	カラオケボックス等	○	×
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券販売所等		
	劇場、映画館、演劇場、観覧場		
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		
公共施設・ 病院・学 校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		
	大学、高等専門学校、専修学校等		
	図書館等		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○
	神社、寺院、教会等	○	×
	病院		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	×
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	×
工場・ 倉庫等	自動車教習所	○	×
	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○
	建築物附属自動車車庫	○	○
	倉庫業倉庫	○	○
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	×
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具屋等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	×
	自動車修理工場	○	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○
		量が少ない施設	○
		量がやや多い施設	○
		量が多い施設	×
その他	集会場(業として葬儀を行うもの)	○	×
	一般廃棄物処理施設・産業廃棄物処理施設	※	×

- 建築基準法で建てられる用途
 建築基準法で建てられない用途
 × 地区計画により建てられない用途

▲1 物品販売店舗、飲食店を除いて建築可能
 ※ 建築基準法第51条に該当する施設の建築には、都市計画決定、又は特定行政庁の許可(都市計画審議会の議決)が必要

○「集会場（業として葬儀を行うものに限る。）」とは

葬儀場、セレモニーホール等の用に供する建築物で、業として葬儀を行うものをいいます。

○「建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げる事業を営む工場」とは

建築基準法別表第二（る）項【準工業地域内に建築してはならない建築物】第1号に規定する次の事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

- (一) 火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
- (二) 消防法第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
- (三) マッチの製造
- (四) ニトロセルロース製品の製造
- (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
- (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- (九) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
- (十) 石炭ガス類又はコークスの製造
- (十一) 可燃性ガスの製造（政令《建築基準法施行令130条の9の8》で定める次のものを除く。）
 - ・アセチレンガスの製造
 - ・ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第九項に規定するガス製造事業として行われる可燃性ガスの製造
- (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、^{きつ}弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、^{りん}磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸^{きん}蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、^ひ砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
- (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造
- (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）
- (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
- (十七) 肥料の製造
- (十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
- (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
- (二十) アスファルトの精製
- (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜り^{ゆう}産物又はその残りかすを原料とする製造

- (二十二) セメント、石膏こう、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
- (二十三) 金属の熔融又は精練（容量の合計が五十リットルを超えないるつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
- (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎
- (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔埋^{あな}作業を伴うもの
- (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造
- (二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの
- (二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造
- (二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
- (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎
- (三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

○「**建築基準法別表第二（る）項第２号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物**」とは建築基準法別表第二（る）項【準工業地域内に建築してはならない建築物】第２項に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物であり、建築基準法施行令第１３０条の９の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備（安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。）により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供するものをいいます。

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

《建築基準法施行令130条の9に定める危険物の限度数量》

危険物の種類			建築基準法施行令 130条の9に定める 数量 (①×②×③)	備 考			
				建築基準法 施行令130 条の9の数値 ①	建築基準法 施行令116 条の数量(A) ②	危険物の規制に関する 政令別表第三の指定数量 ③	
(1)	火薬類 (玩具煙火を除く)	火薬	20,000kg				
		爆薬	10,000kg				
		工業雷管、電気雷管及び信号雷管	2,500,000個				
		銃用雷管	25,000,000個				
		実包及び空包	10,000,000個				
		信管及び火管	500,000個				
		導爆線	500km				
		導火線	2,500km				
		電気導火線	100,000個				
		信号炎管、信号火箭及び煙火	2,000kg				
		その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。				
(2)	マッチ		150マッチトン	1/2A	300マッチトン		
	圧縮ガス		3,500m ³	1/2A	7,000m ³		
	液化ガス		35,000kg	1/2A	70,000kg		
	可燃性ガス		350m ³	1/2A	700m ³		
(3)	第一石油類	非水溶性液体	10,000ℓ	5A	10倍	200ℓ	
		水溶性液体	20,000ℓ	5A	10倍	400ℓ	
	第二石油類	非水溶性液体	50,000ℓ	5A	10倍	1,000ℓ	
		水溶性液体	100,000ℓ	5A	10倍	2,000ℓ	
	第三石油類	非水溶性液体	100,000ℓ	5A	10倍	2,000ℓ	
		水溶性液体	200,000ℓ	5A	10倍	4,000ℓ	
第四石油類		300,000ℓ	5A	10倍	6,000ℓ		
(4)	上記以外の 危険物 (消防法第2条 第7項に規定する 危険物。上記 (3)以外のもの)	第一類	第一種酸化性固体	1,000kg	2A	10倍	50kg
			第二種酸化性固体	6,000kg	2A	10倍	300kg
			第三種酸化性固体	20,000kg	2A	10倍	1,000kg
		第二類	硫化りん	2,000kg	2A	10倍	100kg
			赤りん	2,000kg	2A	10倍	100kg
			硫黄	2,000kg	2A	10倍	100kg
			第一種可燃性固体	2,000kg	2A	10倍	100kg
			鉄粉	10,000kg	2A	10倍	500kg
			第二種可燃性固体	10,000kg	2A	10倍	500kg
			引火性固体	20,000kg	2A	10倍	1,000kg
		第三類	カリウム	200kg	2A	10倍	10kg
			ナトリウム	200kg	2A	10倍	10kg
			アルキルアルミニウム	200kg	2A	10倍	10kg
			アルキルリチウム	200kg	2A	10倍	10kg
			第一種自然発火性物質 及び禁水性物質	200kg	2A	10倍	10kg
			黄りん	400kg	2A	10倍	20kg
			第二種自然発火性物質 及び禁水性物質	1,000kg	2A	10倍	50kg
			第三種自然発火性物質 及び禁水性物質	6,000kg	2A	10倍	300kg
		第四類	特殊引火物	1,000ℓ	2A	10倍	50ℓ
			アルコール類	8,000ℓ	2A	10倍	400ℓ
			動植物油類	200,000ℓ	2A	10倍	10,000ℓ
		第五類	第一種自己反応性物質	200kg	2A	10倍	10kg
			第二種自己反応性物質	2,000kg	2A	10倍	100kg
		第六類		6,000kg	2A	10倍	300kg

- 備 考 1 圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備（安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。）により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムについては、制限がない。
- 2 特定屋内貯蔵所、第1種販売取扱所又は第2種販売取扱所において(4)の危険物を貯蔵する場合は、表の数量に2.5を乗じた数量とする。

（２）建築物の敷地面積の最低限度

1, 000㎡

ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

【解説】

敷地の細分化により良好な生産環境が損なわれないように保全し、安全で快適な空間を備えた工業団地を形成するため、敷地面積の最低限度を定めています。

○「市長が公益上やむを得ないと認めた場合」とは

- ・ 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物
- ・ 路線バスの停留所の上家等の公共交通施設
- ・ 電気通信事業、電気事業、ガス事業、水道事業、公共下水道等の用に供する施設等に係る敷地で、公益上必要な場合をいいます。

（３）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道路境界線又は敷地境界線までの距離は、次に定めるとおりとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた建築物、地盤面下に設ける建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限りでない。

- 1 道路境界線までの距離は3 m以上（道路の歩道部分と敷地との間に法面等が存在し、道路に対する壁面の後退が不合理となる場合は、1 m以上）
- 2 敷地境界線までの距離は1 m以上

【解説】

道路境界線・敷地境界線から壁面を後退させ、道路等と建物との間に有効な空間を確保することによって、ゆとりある街並みの形成や敷地内の緑化の推進を図り、良好な環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めています。

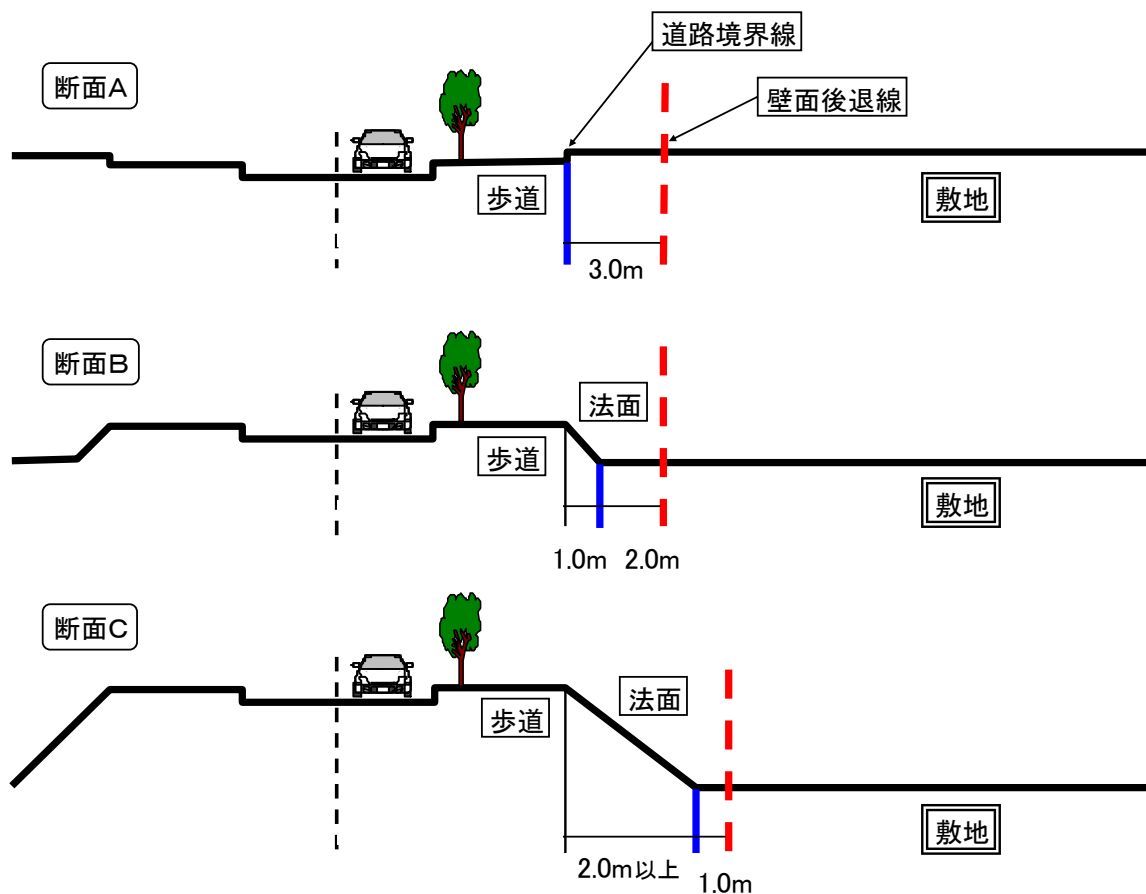
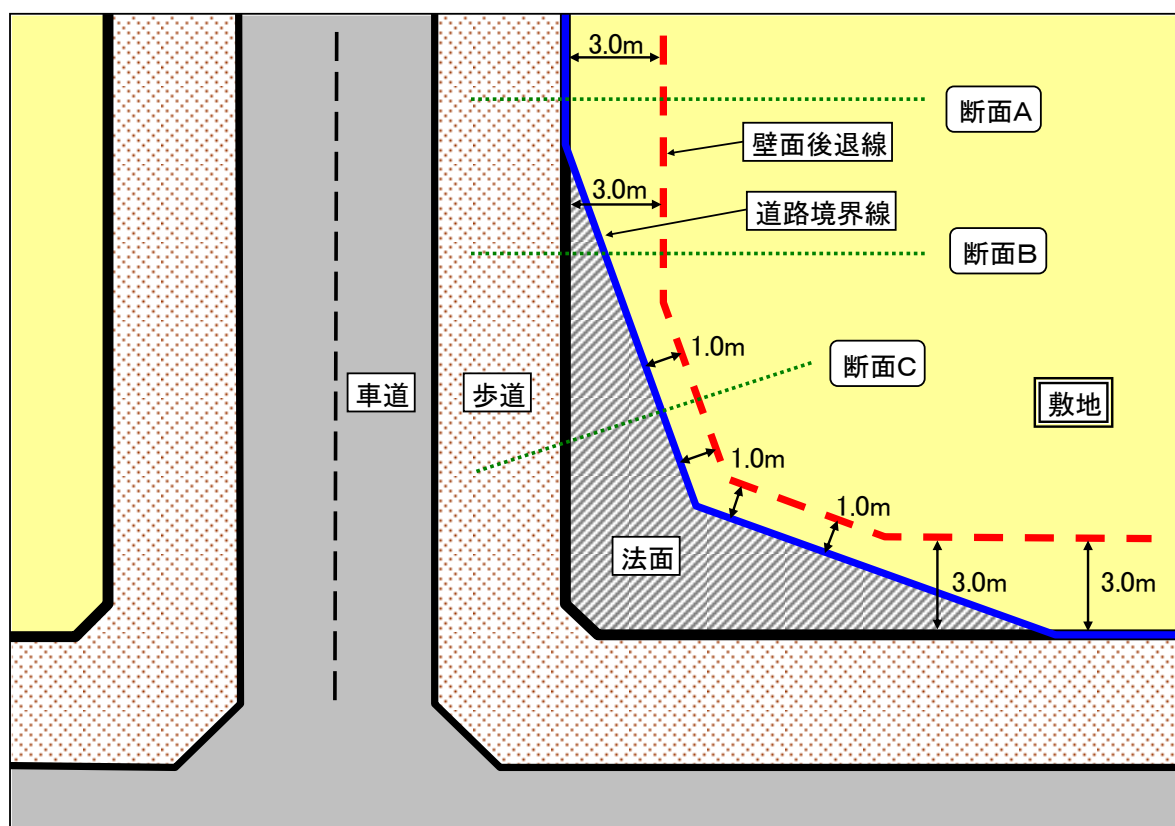
○「市長が公益上やむを得ないと認めた建築物」とは

- ・ 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物
- ・ 路線バスの停留所の上家等の公共交通施設
- ・ 電気通信事業、電気事業、ガス事業、水道事業、公共下水道等の用に供する施設等をいいます。

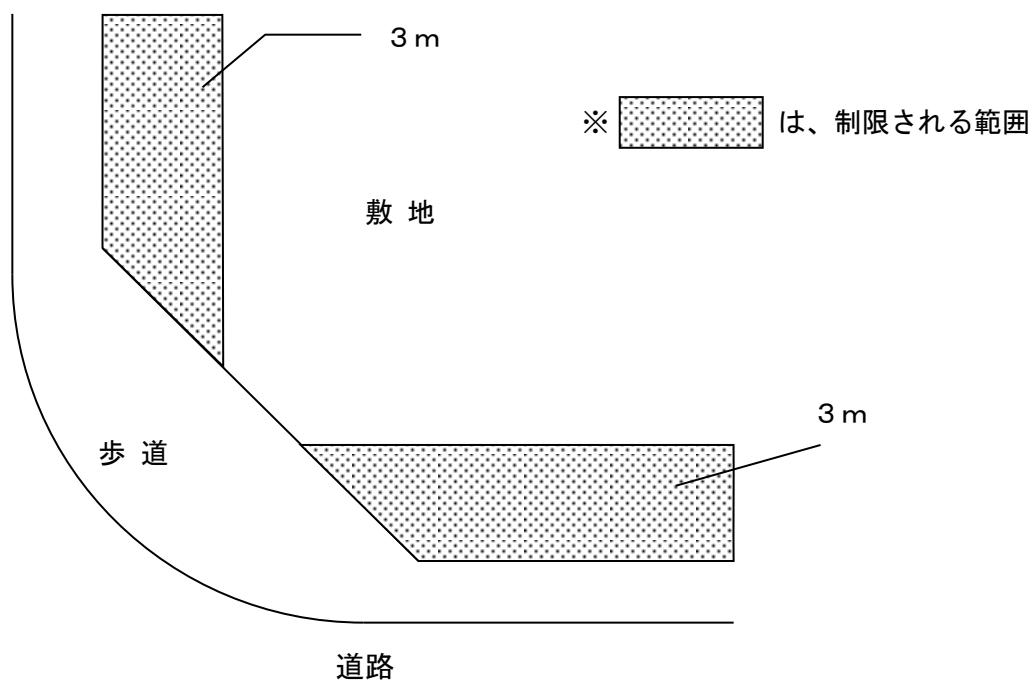
○「建築物の管理上最小限必要な附帯施設」とは

- ・ 敷地入口の出入りを管理するための守衛室、警備用設備のための機械室、地下室のための換気設備等をいいます。

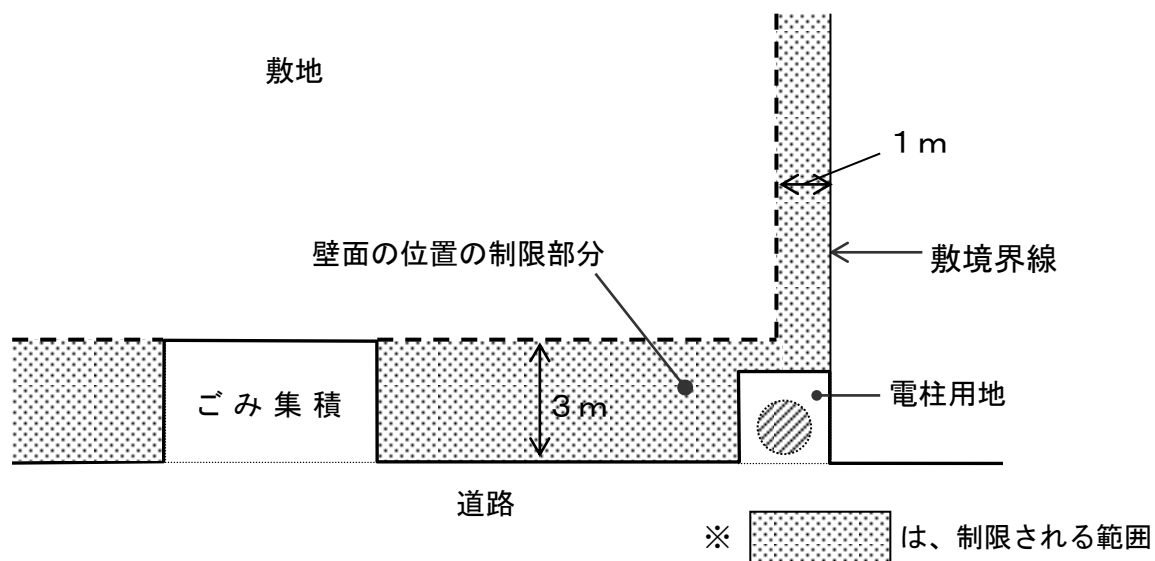
○「壁面の位置の制限」の模式図



○隅切部分の制限



○ごみ集積用地及び電柱用地その他これらに類する敷地に接する部分の制限



（４）建築物等の形態又は意匠の制限

- 1 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。
- 2 敷地内に設置する屋外広告物は、形状、色彩、意匠その他表示の方法が美観風致を害さないものとし、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が制限の対象としないと認めたものについては、この限りでない。
 - (1) 設置できる屋外広告物は、自己の用に供するものに限る。
 - (2) 屋外広告物は、建築物の屋根及び屋上に設置してはならない。

【解説】

建築物や屋外広告物の形態や色彩は、街並みの印象を大きく左右する重要な要素であることから、これらを適正に制限し、街並みの統一感を図り、周辺の環境と調和した良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定めています。

○「市長が制限の対象としないと認めたもの」とは

- ・ 巡査派出所、公衆便所等の公共公益施設に設置する広告物
- ・ 道標、案内版図その他公共的目的をもって表示し、又は設置する広告物等をいいます。

（５）かき又はさくの制限

かき又はさくは、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

- 1 道路境界線側にかき又はさくを設ける場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。
 - (1) 生垣
 - (2) 宅地地盤面からの高さが2 m以下のフェンス、鉄柵等で透視可能なもの。ただし、コンクリートブロックその他透視不可能なものであっても、開放性を妨げない範囲内で設ける場合については、この限りでない。
- 2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から60 cm以下とする。

【解説】

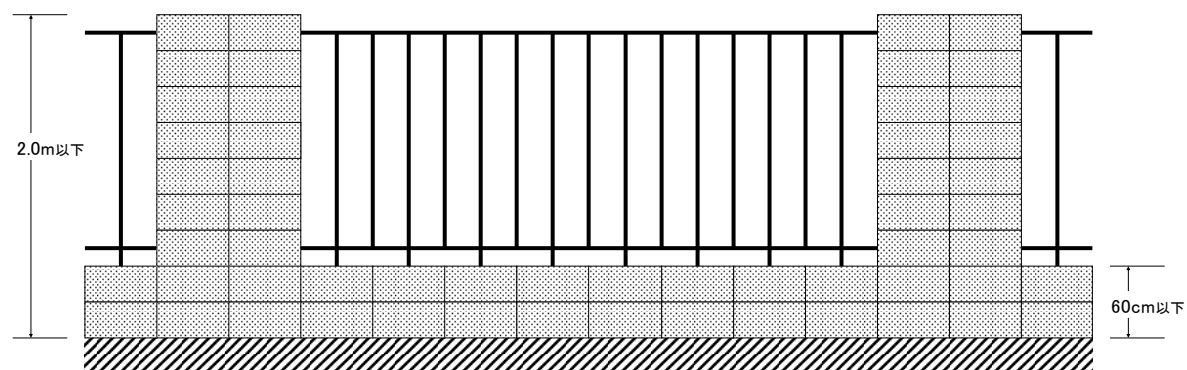
敷地内の緑化の促進による緑豊かな生産環境を創出し、周辺の環境と調和した良好な景観を形成するため、かき又はさくの制限を定めています。

○「市長が公益上やむを得ないと認めた場合」とは

- ・ 法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合等をいいます。

○「開放性を妨げない範囲内で設ける場合」とは

- ・ 門柱、門扉及び門の袖を除くコンクリートブロック類の壁面の面積の5分の3以上が透視可能な構造となっているものをいいます。



IV 届出の手続き

(1) 届出をしなければならない行為

袖ヶ浦椎の森工業団地 1 期地区の地区計画区域内において次の行為を行う場合は、都市計画法第 58 条の 2 の規定により、その行為に着手する日の 30 日前までに、袖ヶ浦市長に届出が必要です。

- ① 土地の区画形質の変更（切土、盛土、道路・宅地の造成等）
- ② 建築物の建築（新築、増改築、移転、修繕等）
- ③ 工作物の建設
- ④ 建築物等の用途変更
- ⑤ 建築物等の形態又は意匠の変更
 - ・ 屋外広告物の設置（建築物の建築等とは別に、単独で設置する場合）を含む。
 - ・ かき又はさくの設置（建築物の建築等とは別に、単独で設置する場合）を含む。

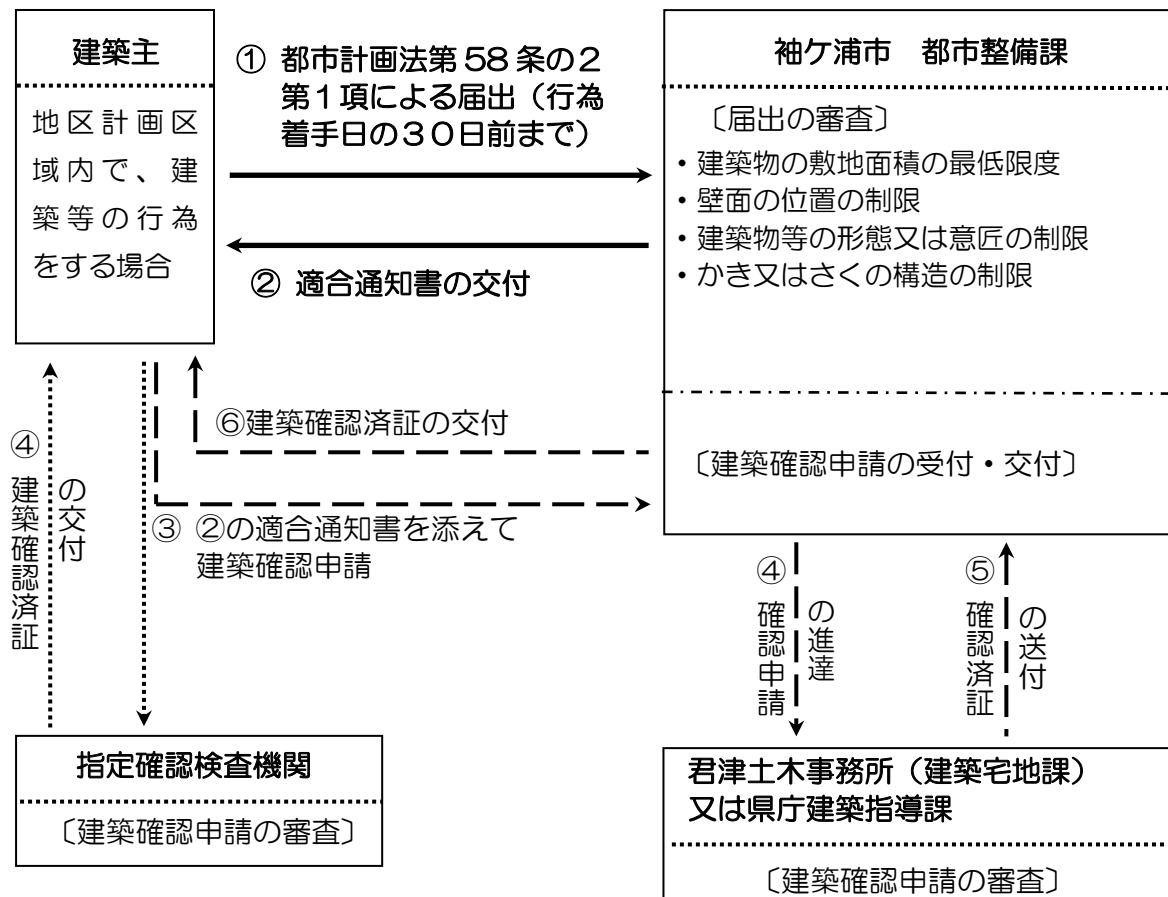
(2) 届出に必要な書類

- ① 地区計画の区域内における行為の届出書【様式第 1 号】
- ② 建築物等計画概要書【様式第 2 号】
- ③ 工場調書（工場の用途に供する建築物の場合に添付）【様式第 4 号】
- ④ 危険物調書（危険物の貯蔵施設を有する建築物の場合に添付。工場の用途に供する建築物は除く。）【様式第 5 号】
- ⑤ 添付図面（次ページのとおり）

(3) 提出部数

- ・ 別紙届出書に必要な図書 2 部を添付し、市役所都市整備課へ提出して下さい。
- なお、建築確認申請を必要とする場合は、市長が地区計画に適合すると認めて交付する「適合通知書」を確認申請書に添付し、申請してください。

（４）届出から建築確認通知書の交付までの流れ



<注意事項>

- ア 建築主は、建築等の行為に着手する日の30日前までに「地区計画区域内における行為の届出書」（様式第1号）、「建築物等計画概要書」（様式第2号）に必要な事項を記載し、様式第1号の裏面に掲げる図書その他必要な書類2部を添付のうえ、市役所都市整備課に提出してください。
- イ 様式第1号の届出に係る事項のうち、設計又は施行方法の変更などの届出事項の変更をする場合には、「地区計画区域内における行為の変更届出書」（様式第3号）、「建築物等計画概要書」（様式第2号）に必要な事項を記載し、変更の内容が確認できる図書2部を添付のうえ、提出してください。
- ウ 都市整備課において、様式第1号又は様式第3号の届出書に記載されている事項について、地区計画に適合しているか審査し、適合していれば建築主へ「適合通知書」（様式第5号）を交付します。
- エ 地区計画に適合しないと認められる場合は、「勧告書」により、設計の変更その他必要な措置をとっていただくことになります。

V 「建築制限条例」について

市では、地区計画の目的を確実に達成するために、「袖ヶ浦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」（平成8年条例第10号。以下「建築制限条例」という。）により、建築物の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度の制限、壁面の位置の制限について規定しております。

この建築制限条例の規定により、建築物を建築する場合の建築確認申請の際に、その建築計画が建築制限条例の内容に適合しているかどうか建築主事の審査を受けることになります。

■届出書の添付図面

行為の種別	図 面	縮 尺	備 考
①土地の区 画形質の 変更	位置図	1/2,500	行為の場所を表示する。
	区域図	1/1,000 以上	行為を行う土地の区域並びに区域内及び区域周 辺の公共施設を表示する。
	設計図	1/100 以上	造成計画平面図、構造図、断面図等
②建築物の 建築	位置図	1/2,500	行為の場所を表示する。
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示 する。 かき又はさくを設置する場合は、配置図上に表 示する。
	立面図	※1/50 以上	二面以上
③工作物の 建設	平面図	※1/50 以上	建築物にあつては各階
	求積図	適宜	敷地が確認できるもの
	屋外広告 物の図面	適宜	形状、寸法、材料、構造、意匠、色彩及び表示 又は設置の方法・位置を表示する。
④建築物等 の用途の 変更	かき又は さくの図 面	適宜	・高さ、構造が分かるもの（1面の部分的なも のでよい。門柱、門の袖を造る場合はそれを含 む。） ・高さ、構造等が単一でない場合は、高さ、構 造が異なる部分ごとの立面図とする。建築物の 配置図上にも、その旨表示する。
⑤建築物等 の形態又 は意匠の 変更	位置図	1/2,500	行為の場所を表示する。
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示 する。
	立面図	※1/50 以上	2面以上

注) ※印のある図面の縮尺は、1/100 でもよい。

様式第 1 号

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

袖ヶ浦市長 様

届出者 住 所
氏 名
電話番号 ㊞

都市計画法第 5 8 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 袖ヶ浦市
2 行為の着手予定日 年 月 日
3 行為の完了予定日 年 月 日
4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区画の面積			m ²	
(2) 建築物 の建築又は 工作物の建設	(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	m ²
		(iii) 延べ面積	m ²	m ²	m ²	m ²
		(iv) 高さ 地盤面から m		(v) 用途		
(vi) 意匠(屋根、外壁の色及び広告物の有無)		(vii) 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	(ロ) 変更前の用途		(ハ) 変更後の用途		
	m ²					
(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

<連絡先>	住 所				
	氏 名 等		電話番号		

様式第2号

建築物等計画概要書

建築主	氏 名	㊞				
	住 所		電話番号			
敷地の 位 置	地名地番					
	用途地域		その他の地域地区			
建築物	高 さ	地 上 m		地 下 m		
	階 数	地 上 階		地 下 階		
	構 造	造 一 部 造				
		届出部分	届出以外の 部分	合 計	*敷地面積に 対する割合	*敷地面積に 対する割合 の最高限度
	敷地面積			m ²		
	建築面積	m ²	m ²	m ²	%	%
	延べ面積	m ²	m ²	m ²	%	%
	壁 面 の 後退距離	道路境界線から (最短部分)		敷地境界線から (最短部分)		
	色 彩					
屋 外 広告物	表示又は設置の寸法、 面積、数量及び場所					
	意匠、色彩、材料、 構造					
かき・ さく	高さ、 構造					
土地の区画形質の 変更						
土 地 所有者	住 所		電話番号			
	氏 名					
設計者	事 務 所					
	所 在 地		電話番号			
	氏 名					
施工者	事 務 所					
	所 在 地		電話番号			
	氏 名					

備 考

- *印のある欄は記入しないでください。
- 「土地所有者」の欄については、使用する土地が2筆以上で、所有者が異なる場合に記入してください。

様式第3号

地区計画の区域内における行為の変更届出書

年 月 日

袖ヶ浦市長 様

届出者 住 所

氏 名 ⑩

電話番号

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 当初の届年月日 年 月 日

2 変更の内容

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

<連絡先>	住 所			
	氏 名 等		電話番号	

備 考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自著で行う場合は、押印を省略することができる。
- 3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式第4号

工場調書

(表 面)

1	建築主住所氏名			
2	工場名			
3	敷地の地名地番			
4	業種			
5	生産品名			
6	作業の概要			
7	名称	用途	台数・個数	動力数(容量)
			動力数の合計	kw
8	名称	用途	台数・個数	動力数(容量)
			動力数の合計	kw

(裏面)

		既 存	申請による増加	申請による減少	合 計			
9	敷地面積	m ²	m ²	m ²	m ²			
10	建築面積							
11 床 面 積	ア 作業場							
	イ 事務所							
	ウ 倉庫							
	エ 厚生施設							
	オ その他							
	合 計							
12	従業員数	人	人	人	人			
13 危 険 物 品 の 貯 蔵	常時貯蔵する危険物品			製造所又は他の事業を営む工場において 処理する危険物品				
	品 名	最 大 数 量			品 名	最 大 停 滞 量		
		既 存	申 請	合 計		既 存	申 請	合 計
14	最近の確認年月日・番号							
15	備 考							

注) 「危険物品」とは、建築基準法施行令第116条第1項の表に掲げるものをいう。

様式第5号

危険物調書

1 建築主住所氏名				
2 建築物の名称				
3 敷地の地名地番				
4 業種				
	既 存	申請による増加	申請による減少	合 計
5 敷地面積	m ²	m ²	m ²	m ²
6 建築面積				
7 床面積				
8 危険物品の貯蔵	常 時 貯 蔵 す る 危 険 物 品			
	品 名	最 大 数 量		
		既 存	申 請	合 計
9 最近の確認年月日・番号				
10 備 考				

注) 「危険物品」とは、建築基準法施行令第116条第1項の表に掲げるものをいう。

◆地区計画についてのお問い合わせ先

袖ヶ浦市 都市建設部 都市整備課

電 話 0438-62-3514

FAX 0438-63-9670

E-Mail sode25@city.sodegaura.chiba.jp
