

袖ヶ浦都市計画

袖ヶ浦椎の森工業団地2期地区 地区計画の手引き

平成30年8月

袖ヶ浦市都市整備課

目次

1. はじめに	……	1
2. 袖ヶ浦椎の森工業団地2期地区 地区計画	……	2
3. 地区計画の内容の趣旨及び解説		
3-1 建築物の用途の制限	……	6
3-2 建築物の敷地面積の最低限度	……	11
3-3 壁面の位置の制限	……	11
3-4 建築物等の形態又は意匠の制限	……	14
3-5 かき又はさくの構造の制限	……	14
4. 届出の手続き	……	16
5. 「建築制限条例」について	……	18

1. はじめに

袖ヶ浦椎の森工業団地は、JR長浦駅から約3.5kmの袖ヶ浦市北部の丘陵地に位置し、首都圏の環状動脈である国道16号の他、東京湾横断道路や東関東自動車道等の首都圏の広域道路網に近接し、利便性が高いことから内陸工業団地として良好な立地条件にあります。

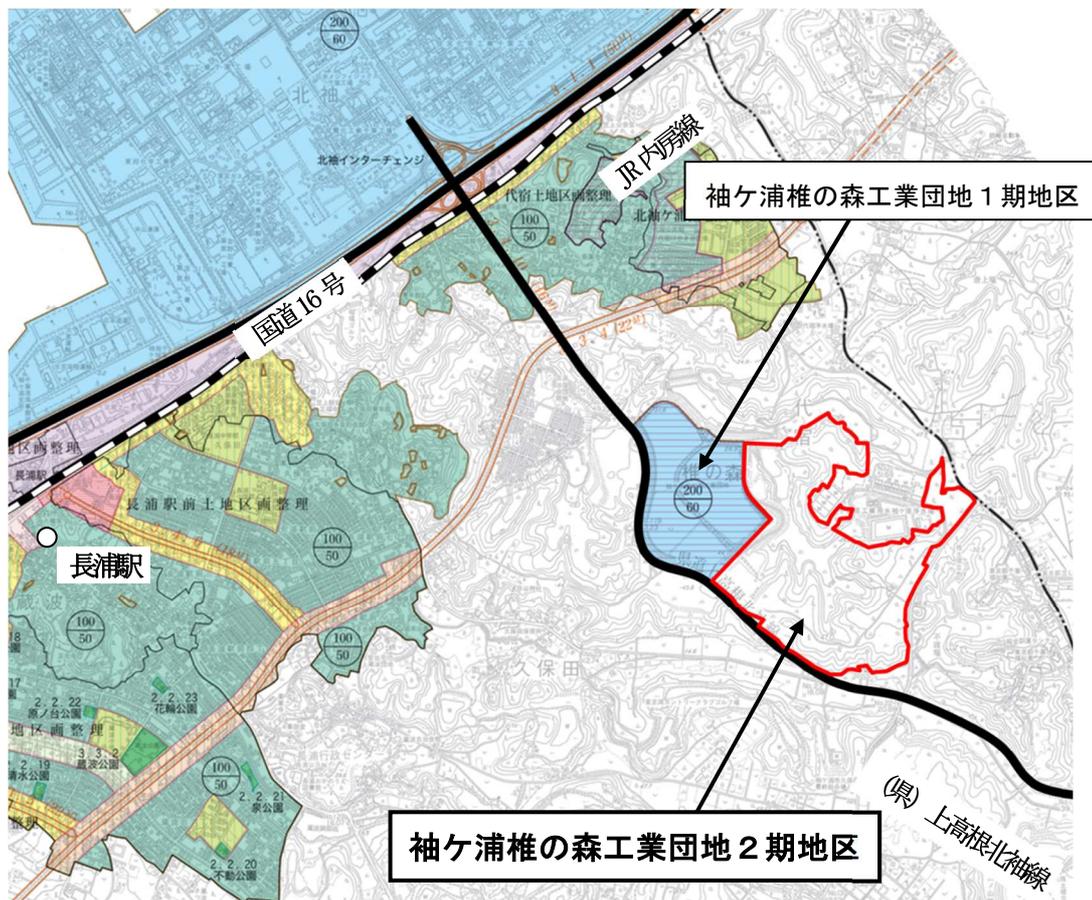
1期地区は、千葉県企業庁による宅地開発事業（内陸工業用地造成整備事業）により整備されました。

2期地区についても、良好な工業地環境を計画的に整備し、1期地区とともに将来にわたり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的として、平成26年9月30日に「袖ヶ浦椎の森工業団地2期地区地区計画」を都市計画決定しました。

その後、市の産業振興と雇用機会の拡大を図るため、平成27年3月に袖ヶ浦椎の森工業団地企業立地促進条例及び同施行規則を改正し、椎の森工業団地における重点立地促進分野を定めるとともに、重点立地促進分野企業の立地促進による地域経済の発展を一層図るため、平成29年9月26日に地区計画の都市計画変更決定をしました。

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



2. 袖ヶ浦椎の森工業団地 2 期地区 地区計画

地区計画は、次のとおり「区域の整備・開発及び保全の方針」と「地区整備計画」を定めています。

袖ヶ浦都市計画地区計画の変更（袖ヶ浦市決定）

都市計画袖ヶ浦椎の森工業団地 2 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 2 期地区地区計画
位 置	袖ヶ浦市椎の森及び久保田字五反田の各一部の区域
面 積	約 51.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>袖ヶ浦椎の森工業団地は、JR長浦駅から約3.5kmの袖ヶ浦市北部の丘陵地に位置し、首都圏の環状動脈である国道16号の他、東京湾横断道路や東関東自動車道等の首都圏の広域道路網の結節点に近いなど、高速道路利用が多い内陸工業団地として良好な立地条件にある。</p> <p>1期地区については平成17年に造成工事が完了し、自然と調和した工業団地の整備により、地域経済の発展に寄与することを目指し、平成19年2月に市街化区域編入及び地区計画を決定している。</p> <p>2期地区においても、1期地区と同様に周辺の自然環境と調和した緑豊かな内陸型の工業団地を計画的に整備するとともに、袖ヶ浦椎の森工業団地企業立地促進条例及び袖ヶ浦椎の森工業団地企業立地促進条例施行規則において位置付けた重点立地促進分野の企業立地による、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す。</p>
	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>1 土地利用の方針 本地区は、交通アクセスの良さを活かした流通加工業や、京葉臨海コンビナート及びかずさアカデミアパークと連携した関連産業など付加価値の高い生産拠点の立地基盤を整備する地区とする。</p> <p>2 地区施設の整備方針 宅地開発事業により、計画的に整備される道路、宅地等の維持保全を図る。</p> <p>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。</p>

地区整備計画	建築物	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、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。 1 物品販売業を営む店舗又は飲食店（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する施設に限る。） 2 事務所 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する建築物 4 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に限る。） 5 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に限る。） 6 車庫 7 倉庫業を営む倉庫 8 工場（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（る）項第1号のうち(1)から(13)、(16)から(28)及び(30)から(31)に定めるものを除く。ただし、(25)及び(28)にあつては、医療機器等又はその基幹部を構成する製品の製造又は研究開発を行うものは、この限りでない。） 9 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（法別表第二（る）項第2号で定めるものを除く。ただし、別表第1に掲げるものはこの限りでない。） 10 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	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。
		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3m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、1m以上） 2 敷地境界線までの距離は1m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2m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60cm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：本地区における開発行為の進捗に伴い、字の区域及び名称の変更があったこと及び都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26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。

別表第 1

1 統計法(平成 19 年法律第 53 号)第 2 条第 9 項に規定する統計基準である日本標準産業分類(以下「日本標準産業分類」という。)に掲げる「E 製造業」中分類「09 食料品製造業」に分類されるもの
2 次に掲げる業種(日本標準産業分類による分類)のうち、医薬品 [※] 、化粧品 [※] 、医療機器 [※] 等又はその基幹部を構成する製品の製造又は研究開発を行うもの及び医薬部外品 [※] で自然素材を活用したもの、特定保健用食品 [※] 、栄養機能食品 [※] 等又はその基幹部を構成する製品の製造又は研究開発を行うもの (ア) 化学工業 (イ) 金属製品製造業 (ウ) 生産用機械器具製造業 (エ) 業務用機械器具製造業 (オ) 電気機械器具製造業 (カ) 学術・開発研究機関 ※上記に掲げる用語の意義は、袖ヶ浦椎の森工業団地企業立地促進条例施行規則(平成 16 年規則第 30 号)第 2 条に定めるところによる。

袖ヶ浦椎の森工業団地 2期地区 地区計画 計画図 縮尺 1 : 2500 (A1)



凡	例
地区計画区域	
地区整備計画区域	

3. 地区計画の内容の趣旨及び解説

3-1 建築物等の用途の制限

地区整備計画

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、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。

- 1 物品販売業を営む店舗又は飲食店（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する施設に限る。）
- 2 事務所
- 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する建築物
- 4 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に限る。）
- 5 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に限る。）
- 6 車庫
- 7 倉庫業を営む倉庫
- 8 工場（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（る）項第1号のうち(1)から(13)、(16)から(28)及び(30)から(31)に定めるものを除く。ただし、(25)及び(28)にあつては、医療機器等又はその基幹部を構成する製品の製造又は研究開発を行うものは、この限りでない。）
- 9 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（法別表第二（る）項第2号で定めるものを除く。ただし、別表第1に掲げるものはこの限りでない。）
- 10 前各号の建築物に附属するもの

別表第1

- 1 日本標準産業分類のうち、「E製造業」中分類「09 食料品製造業」に分類されるもの
- 2 次に掲げる業種（日本標準産業分類による分類）のうち、医薬品[※]、化粧品[※]、医療機器[※]等又はその基幹部を構成する製品の製造又は研究開発を行うもの及び医薬部外品[※]で自然素材を活用したもの、特定保健用食品[※]、栄養機能食品[※]等又はその基幹部を構成する製品の製造又は研究開発を行うもの
 - (ア) 化学工業
 - (イ) 金属製品製造業
 - (ウ) 生産用機械器具製造業
 - (エ) 業務用機械器具製造業
 - (オ) 電気機械器具製造業
 - (カ) 学術・開発研究機関

※上記に掲げる用語の意義は、袖ヶ浦椎の森工業団地企業立地促進条例施行規則（平成16年規則第30号）第2条に定めるところによる。

【解説】

- (1) 袖ヶ浦椎の森工業団地2期地区では、製造業・物流業等の工業用途の建築物のみ建築できることにより、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、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場並びに火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設は重点立地促進分野に該当する施設の一部を除き建築できません。
- (2) 地域の活性化や企業のイメージアップにつなげるため、工業団地内事業所で製造・加工する製品等を販売する店舗や飲食店を想定し、物品販売業を営む店舗又は飲食店（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する施設に限る。）の建築ができます。
- (3) 上記3の建築基準法施行令第130条の4に規定する建築物とは、500㎡以内の郵便業務施設、600㎡以内の市の支所、老人福祉センター、児童厚生施設、及びバス停上屋等をいいます。
- (4) 上記4の保育所その他これに類するものとは、保育所、託児所等をいいます。
- (5) 上記5の診療所とは、診療所、医院、歯科医院、あんま・針灸等の施術所等をいいます。
- (6) 上記8の「法別表第二（る）項第1号で定める」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っ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、^{フッ}化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、^{リン}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^鉛、^亜硫酸塩類、^{チオ}硫酸塩類、^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
- (7) 上記9の「法別表第二(る)項第2号で定める」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つ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)	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。

袖ヶ浦椎の森工業団地2期地区の地区計画による建築制限

建築物等の用途の制限		地区計画による制限
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		×
店舗等の床面積が 500㎡以下のもの		▲1
事務所等		○
ホテル、旅館		×
遊 戯 風 俗 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、パチンコ屋、勝馬投票券販売所、場外車券場等	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×
	キャバレー、料理店、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	▲2
	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	×
自動車教習所	×	
工 場 ・ 倉 庫 等	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、菓子屋、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	○
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	▲3
	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	▲4
そ 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	×

▲1: 物品販売業を営む店舗又は飲食店(当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する施設)のみ建設可能。

▲2: 診療所、保育所等で就労者のために建築物の附属施設として設置されるもののみ建築可能。

▲3: 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場は建築不可。ただし、重点立地促進分野の①と②に限り建築可能。

① たんぱく質の加水分解による製品の製造、油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品の製造を除く。)及び動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造については建築可能。

② 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)、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの及び鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造については、医療用機械器具、医療用品製造業に限り建築可能。

▲4: 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は建築不可。ただし、重点立地促進分野の①と②に限り建築可能

- ① 日本標準産業分類のうち、「E製造業」中分類「09食料品製造業」に分類されるもの。
- ② 次に掲げる業種(日本標準産業分類の中分類による分類)のうち、医薬品、化粧品、医療機器等又はその基幹部を構成する製品の製造又は研究開発を行うもの及び医薬部外品で自然素材を活用したもの、特定保健用食品、栄養機能食品等又はその基幹部を構成する製品の製造又は研究開発を行うもの。
- (ア) 化学工業、(イ) 金属製品製造業、(ウ) 生産用機械器具製造業、(エ) 業務用機械器具製造業、(オ) 電気機械器具製造業、(カ) 学術・開発研究機関

3-2 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。

3-3 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3m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、1m以上）
- 2 敷地境界線までの距離は1m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。

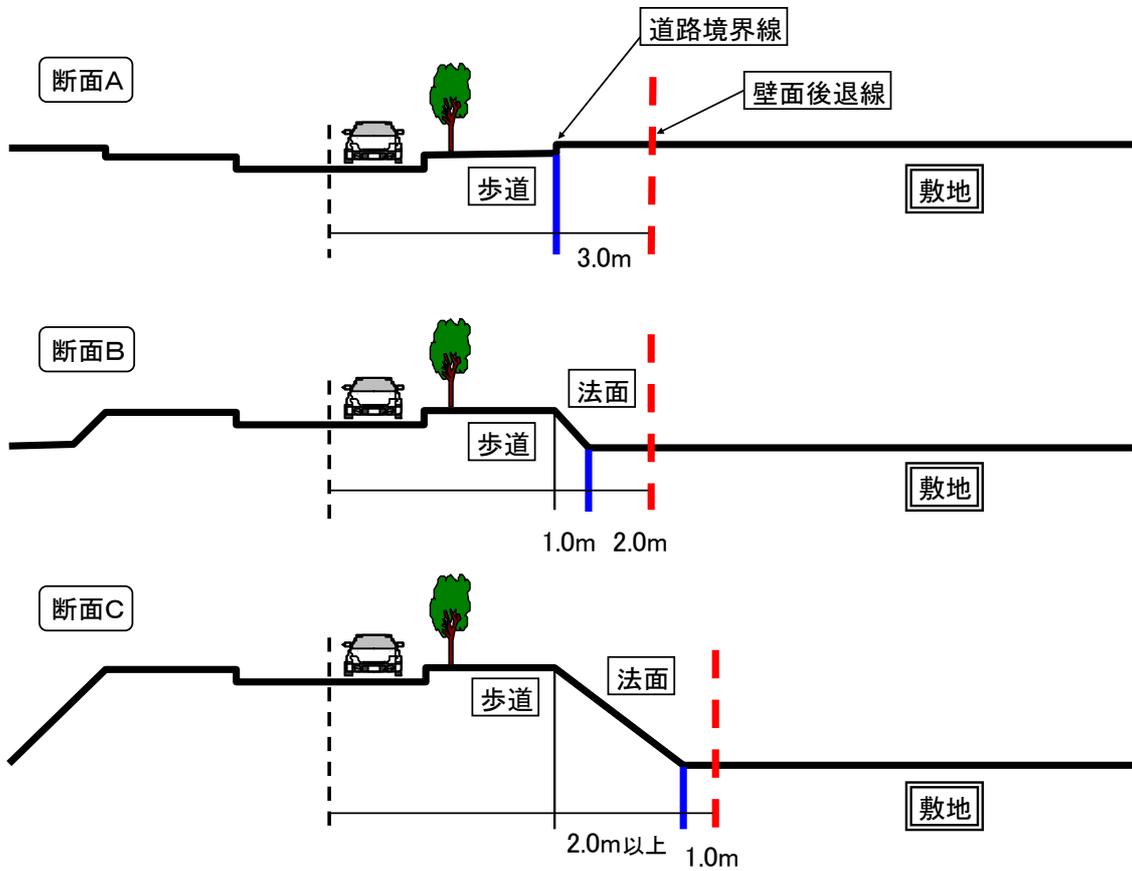
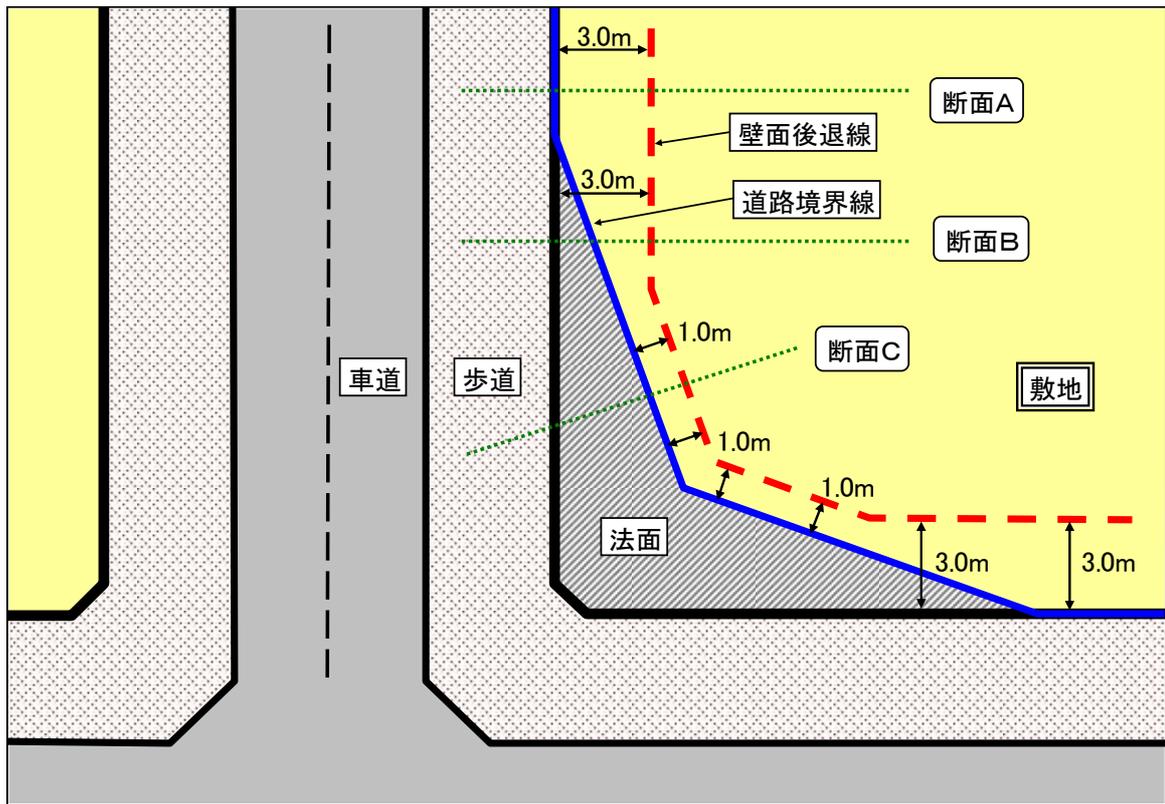
○「市長が公益上やむを得ないと認めた建築物」とは

- ・ 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。

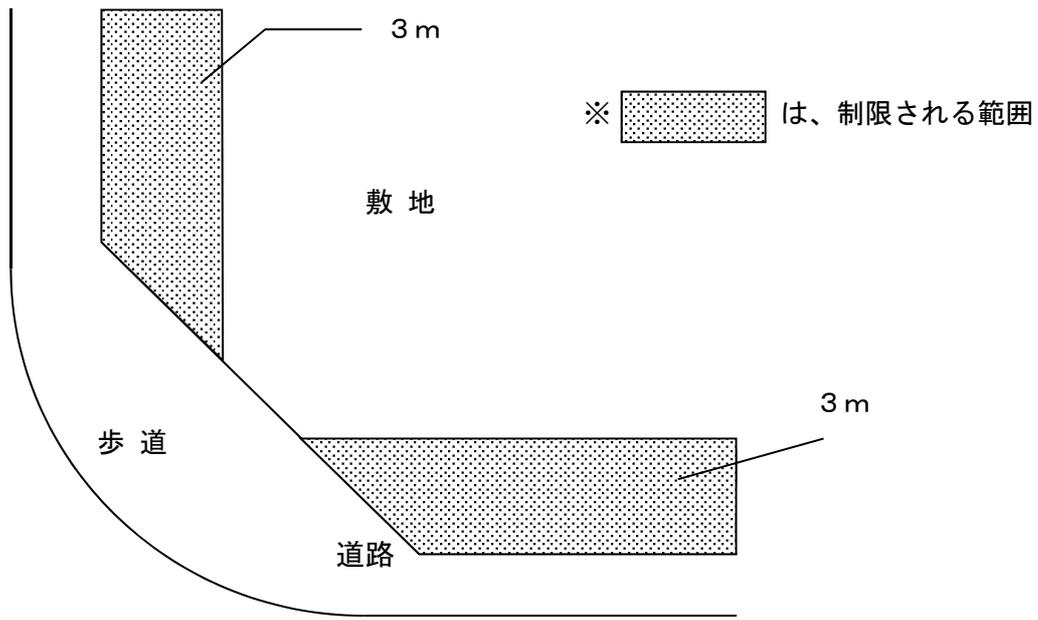
○「建築物の管理上最小限必要な附帯施設」とは

- ・ 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。

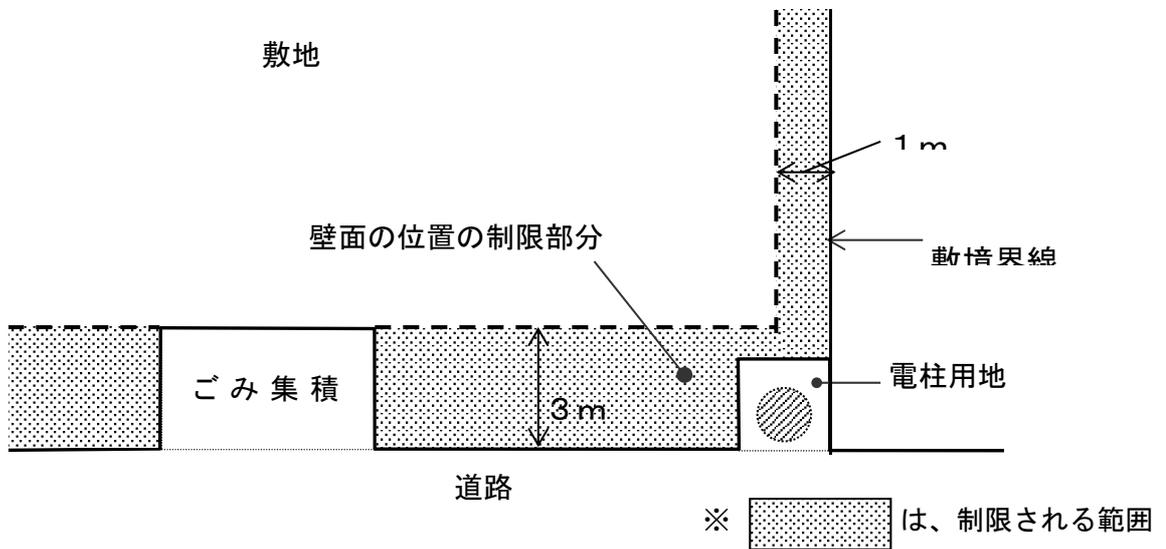
○「壁面の位置の制限」の模式図



○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



3-4 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落ち着きのある色調とする。
- 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。

3-5 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2m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60cm以下とする。

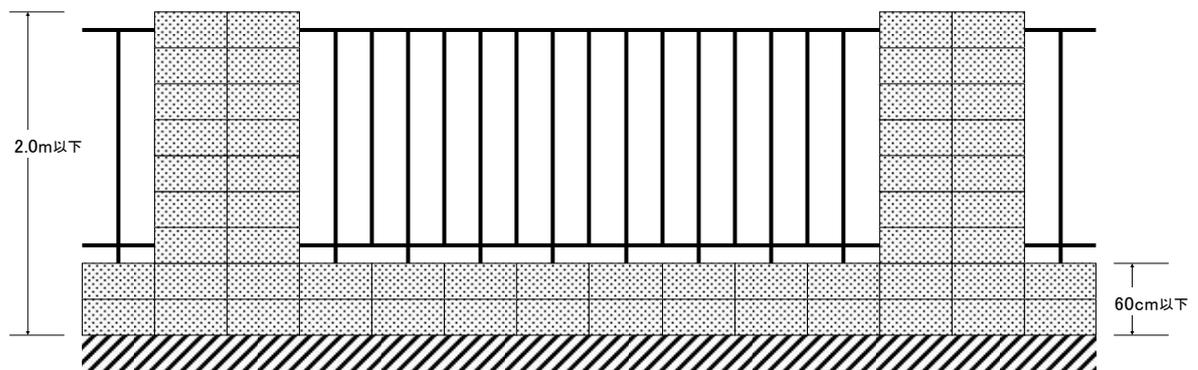
【解説】

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。



4. 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2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。

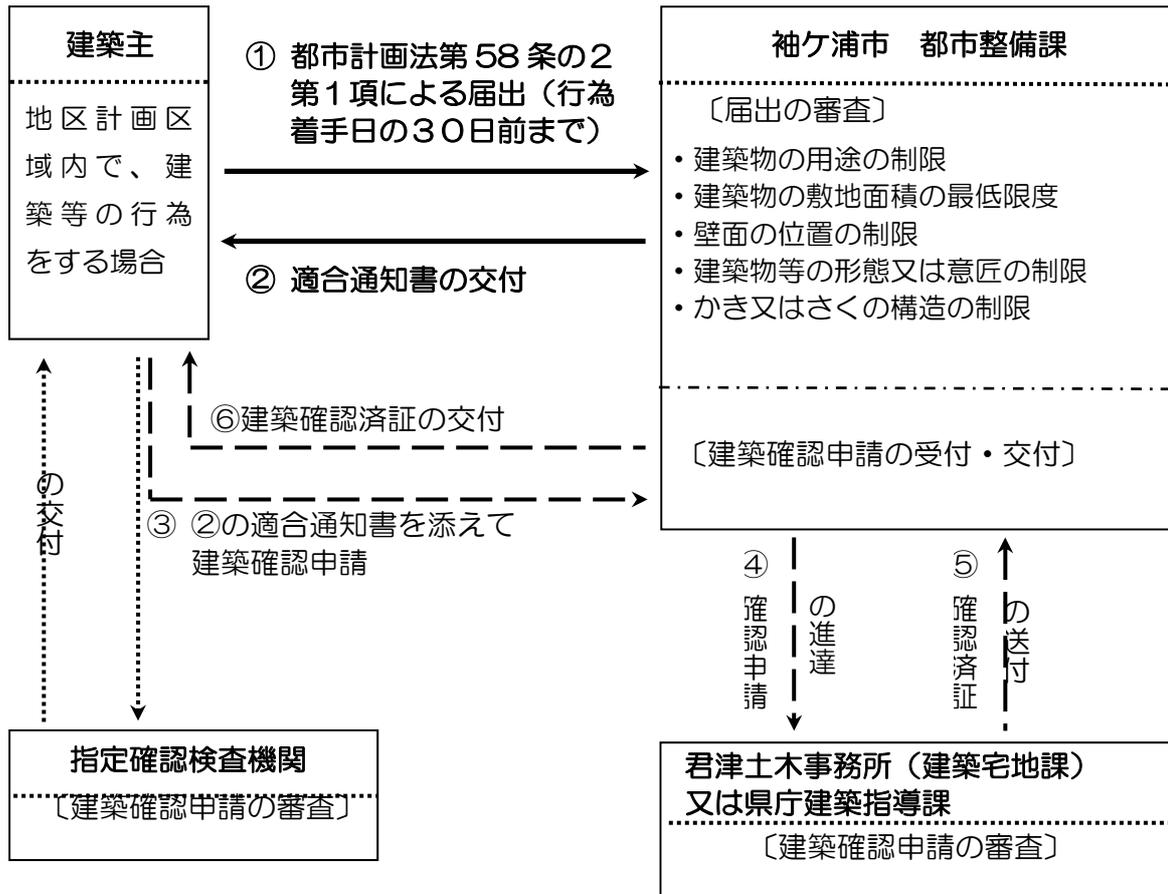
(2) 届出に必要な書類

- 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）
- 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。）
- ⑤ 飲食・物品販売調書（敷地内に、物品販売業を営む店舗又は飲食店を有する場合）
- ⑥ 様式第1号の裏面に掲げる図書

(3) 提出先

- ・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) 届出から建築確認済証の交付までの流れ



———➔ 市へ建築確認の申請をする場合

…………➔ 指定確認検査機関へ建築確認の申請をする場合

<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。

5. 「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。