すみよいまちづくりのために

高　田　町　地　区

地区計画の手引き

千　葉　市

目　　次

は　じ　め　に　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

《　地区の位置について　》　・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

《　地区計画について　》　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

《　地区計画の運用基準　》　・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

1　建築物に関する制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・　7

（１）　建築物等の用途の制限について　・・・・・・・・・・　7

（２）　建築物の容積率の最高限度について　・・・・・・・・　１０

（３）　建築物の建ぺい率の最高限度について　・・・・・・・　１０

（４）　建築物の敷地面積の最低限度について　・・・・・・・　１１

（５）　壁面の位置の制限について　・・・・・・・・・・・・　１２

（６）　建築物の高さの最高限度について　・・・・・・・・・　１４

（７）　建築物の形態又は意匠の制限について　・・・・・・・　１５

（８）　垣又はさくの構造の制限について　・・・・・・・・・　１５

2　届出の手続き　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８

（１）　届出の必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８

（２）　届出先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８

は　　じ　　め　　に

高田町地区は、市街化調整区域で主要駅周辺 1km 圏内における宅地開発事業によって、低層住宅・集会所・公共公益施設が計画的に配置された市街地として整備され、良好な居住環境が形成・保全されている地区です。

一般に宅地開発事業により整備された地区は、しばらくの間は良好な居住環境を保ちますが、時間の経過とともに建物が建て替えられていき、いつの間にか当初の居住環境が失われてしまうことがあります。

建築物を建築する場合等には、都市計画法や建築基準法に規定されている基準を守っていただく必要がありますが、残念ながらこれらの基準だけでは当初の居住環境を保全することはできません。

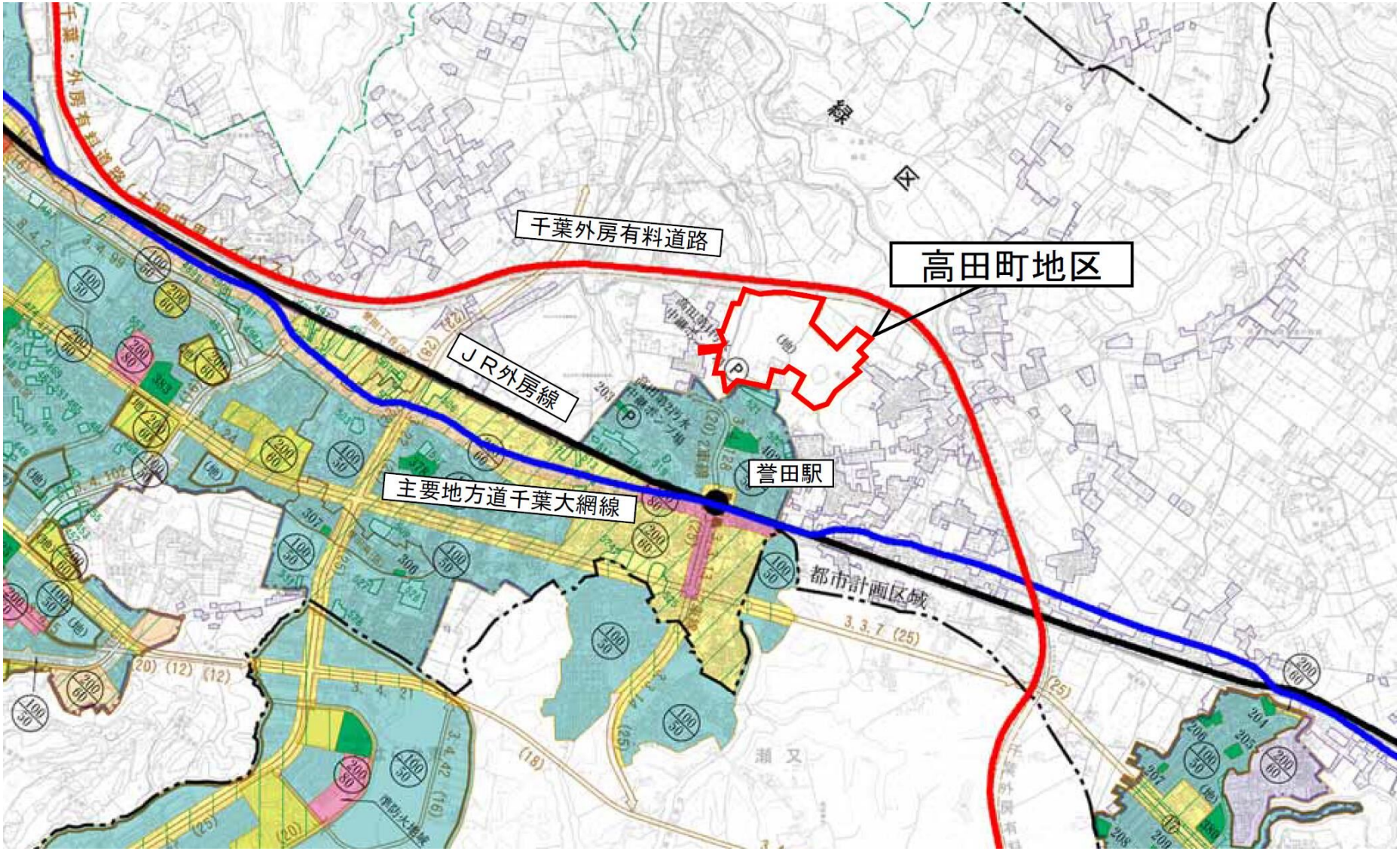
地区計画とは、地区の目指すまちづくりの目標に向け、方針や各地区の地区整備計画を設定するものです。また、地区計画では都市計画法や建築基準法の規定より細かく建築物の建て方等についてルールを定めることができます。

この冊子は、高田町地区の地区計画の内容を説明したものです。
今後、建築物を建築される場合等に、この冊子をご活用いただければ幸いです。

高田町地区の良好な市街地環境は、ここに住む皆様方の共有の財産です。

この制度の趣旨を十分ご理解のうえ、住みよいまちづくりのためにご協力をお願いいたします。

≪地区の位置について≫



平成２５年　３月　１日千葉市告示第１４９号
平成２７年　８月２８日千葉市告示第７３２号
平成２８年１２月　９日千葉市告示第９５４号

≪地区計画について≫

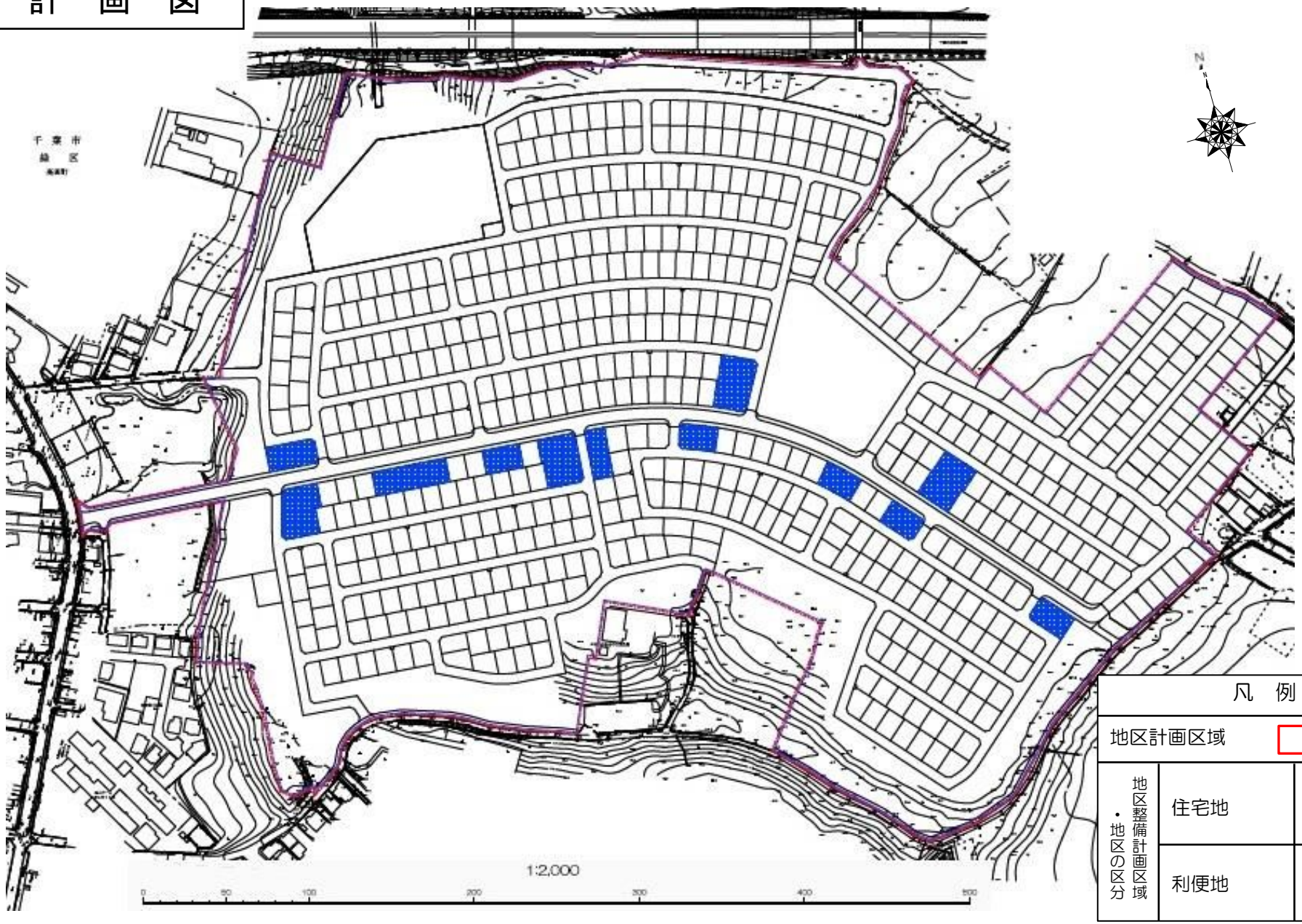
高田町地区

名　　称		高田町地区地区計画
位　　置		千葉市緑区高田町の一部
面　　積		約１９．７ｈａ
地区計画の目標		本地区は、ＪＲ外房線誉田駅より北に約０．８ｋｍの距離の市街化調整区域内に位置しており、地区内外には森林や農地が広がり、緑豊かな自然環境を有している。 駅周辺１ｋｍ圏内に存している市街化調整区域については、市条例により徐々に宅地化が進みつつある。 そこで、地区計画を導入することにより、周辺自然環境と調和した計画的な宅地開発事業を誘導するとともに、美しい街並み、安全・安心と利便性に配慮した快適でゆとりある良好な居住環境を形成することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	周辺の自然環境と調和した、緑豊かで美しい街並みとし、閑静で落ち着きのある低層住宅地としての土地利用を主体としながら、幹線道路沿いに日常生活に必要となる医療施設や店舗などの機能を導入することで、ゆとりある良好な居住環境の形成と利便性の向上を図る。
	公共施設の整備及び保全に関する方針	開発行為により、本地区内に道路、公園、緑地等の公共施設を計画的に整備し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。 （１）道路の整備方針 地区内の道路網は安全・安心に配慮するよう、地区内の東西軸としての機能を担う幅員１２ｍ以上の地区内幹線道路と、低層住宅地の居住環境に配慮した幅員６ｍ以上の区画道路を適切に配置する。 （２）公園の整備方針 地域住民のコミュニティ形成増進や地域における避難場所として活用できるよう、約０．５９ｈａ以上の面積を有する公園を機能的に配置する。 （３）緑地の整備方針 周辺自然環境と調和を図りながら、緑豊かで潤いのある居住環境を形成するため、地区周縁部に約３．５５ｈａ以上の面積を有する緑地を配置する。
	建築物その他の工作物の整備の方針	ゆとりある良好な居住環境の形成を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。 （１）建築物等の用途の制限 （２）建築物の容積率の最高限度 （３）建築物の建ぺい率の最高限度 （４）建築物の敷地面積の最低限度 （５）壁面の位置の制限 （６）建築物の高さの最高限度 （７）建築物の形態又は意匠の制限 （８）垣又はさくの構造の制限

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>住宅地</td><td>利便地</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約１９．１ｈａ</td><td>約０．６ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>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。
（１）一戸建ての住宅
（２）一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第１３０条の３で定めるもの
（３）集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。）
（４）保育所
（５）幼稚園
（６）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（児童福祉法第６条の３第６項に規定する事業を行う施設に限る。）
（７）　前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第１３０条の５各号に掲げるものを除く。）</td><td>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。
（１）一戸建ての住宅
（２）次に掲げる建築物で、平家建のもの（２以上の用途に供するもの並びに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４項、第５項及び第１１項に規定する営業の用に供するものを除く。）
ア　物品販売業を営む店舗又は飲食店
イ　理髪店、美容院又はクリーニング取次店
ウ　自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が５０平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が０．７５キロワット以下のものに限る。）
エ　診療所
（３）前２号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第１３０条の５各号に掲げるものを除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">１０／１０
ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が３ｍを超える場合においては、その高低差３ｍ以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ１ｍ以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の１／３を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の１／３）については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>住宅地</td><td>利便地</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約１９．１ｈａ</td><td>約０．６ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建ぺい率の最高限度</td><td colspan="2">５／１０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１６５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は１ｍ以上、隣地境界線までの距離は０．８ｍ以上とする。
ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で高さが３ｍ以下のものは、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td colspan="2">１０ ｍ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">（１） 幹線道路（道路幅員１２ｍ以上のもの）との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は生垣に透視可能なフェンスを併設したものとする。
ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが０．６ｍ以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りでない。
（２） 道路（道路幅員１２ｍ未満のもの）との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は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、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが０．６ｍ以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りでない。
（３） 隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合は、透視可能なフェンス又は透視可能なフェンスに生垣を併設したもの、その他これらに類する構造とする。
ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが０．６ｍ以下のものはこの限りでない。
（４） 公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合で、保安・管理上やむを得ない場合、上記（１）（２）（３）の限りでない。
（５） 利便地の住宅以外の用途の建築物が存する敷地との境界部分に垣又はさくを設ける場合で、保安・管理上やむを得ない場合、上記（１）（２）（３）の限りでない。</td></tr>
</table>

計　画　図



凡　例		
地区計画区域		
地区整備計画区域・地区の区分	住宅地	
	利便地	

≪地区計画の運用基準≫

１　建築物に関する制限について

本地区では、周辺自然環境と調和した計画的な宅地開発事業を誘導するとともに、美しい街並み、安全・安心と利便性に配慮した快適でゆとりある良好な居住環境の形成を図ることを目的とするため、地区整備計画により次のように建築物の制限が定められています。

（１）　建築物等の用途の制限について

本地区は、市街化調整区域であり基本的には建築が制限されている区域ですが、地区計画により限られた用途の建築物のみ建築が可能です。

住宅地としての土地利用を主体としながら、ゆとりある良好な居住環境の形成と利便性の向上を図るため、次のような建築物の用途の制限をしています。

	住宅地	利便地
建築物等の用途の制限	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。 （１）　一戸建ての住宅 （２）　一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第１３０条の３で定めるもの （３）　集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） （４）　保育所 （５）　幼稚園 （６）　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（児童福祉法第６条の３第６項に規定する事業を行う施設に限る。） （７）　前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第１３０条の５各号に掲げるものを除く。）	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。 （１）　一戸建ての住宅 （２）　次に掲げる建築物で、平家建のもの（２以上の用途に供するもの並びに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４項、第５項及び第１１項に規定する営業の用に供するものを除く。） ア　物品販売業を営む店舗又は飲食店 イ　理髪店、美容院又はクリーニング取次店 ウ　自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が５０平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が０．７５キロワット以下のものに限る。） エ　診療所 （３）　前２号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第１３０条の５各号に掲げるものを除く。）

※　建築物の敷地が地区計画区域外をまたぐことはできません。

※　一戸建ての住宅以外の用途の場合、建築物の敷地が地区をまたぐことはできません。

【利便地における用途の制限について】

利便地ではゆとりある良好な住環境の形成と利便性の向上を図るため、日常生活に必要となる「店舗などの施設」を建築可能な用途としています。主に地区内居住者が利用する日用品店舗等の立地誘導を図る地区となるため、

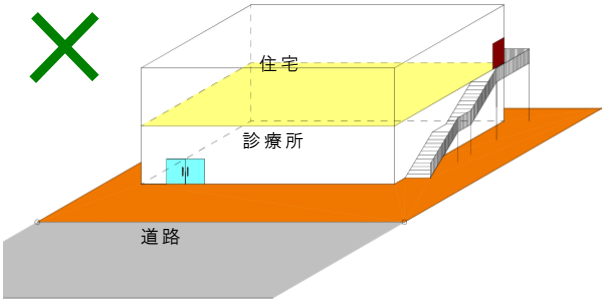
① 店舗併用住宅や兼用住宅の建築はできません。

② 複数の用途を一体として建築することもできません。

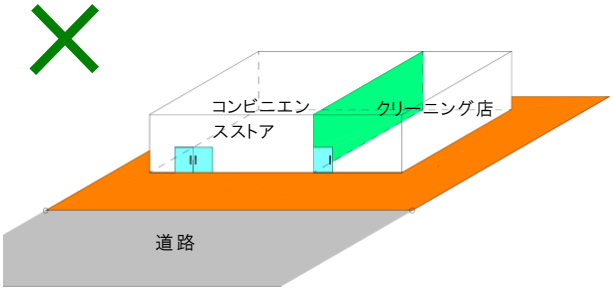
③ 一戸建ての住宅以外の用途は平家建（地上１階）となります。

また、市街化調整区域であることから、その特性や地区計画区域周辺の施設に配慮した計画としてください。

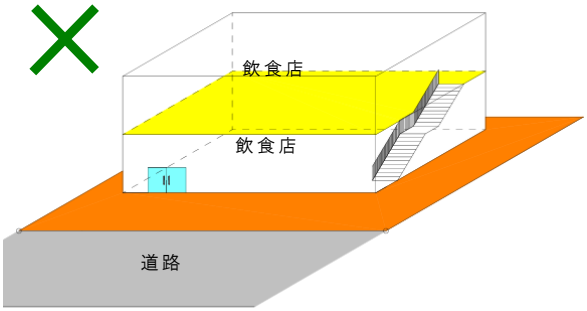
【立地できない例】



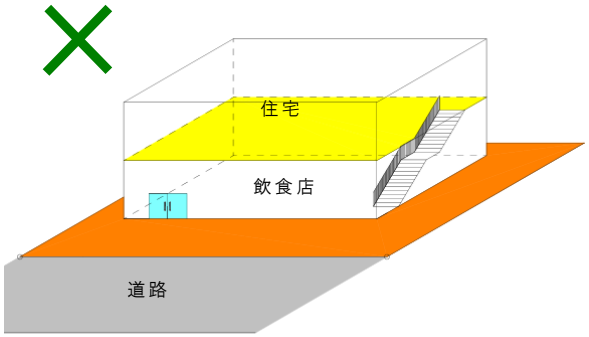
店舗併用住宅



複数の用途を一体として建築



２階建ての店舗



店舗兼用住宅

建築物等の用途の制限の概要（参考）

用途	想定される建築物	地区の区分		備考
		住宅地	利便地	
一戸建ての住宅		○	○	
兼用住宅		○	×	
集会所（住民の自治活動用）		○	×	
保育所		○	×	
幼稚園		○	×	
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（児童福祉法第６条の３第６項に規定する事業を行う施設に限る）	地域子育て支援センター	○	×	
物品販売業を営む店舗又は飲食店	コンビニエンスストア、ドラッグストア、食堂、美容院、パン屋など	×	○注１） 注２）	注１）単独用途での立地のみ建築可 注２）2階建て以上は建築不可
理髪店、美容院、クリーニング取次店		×	○注１） 注２）	注１）単独用途での立地のみ建築可 注２）2階建て以上は建築不可
自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）		×	○注１） 注２）	注１）単独用途での立地のみ建築可 注２）2階建て以上は建築不可
診療所		×	○注１） 注２）	注１）単独用途での立地のみ建築可 注２）2階建て以上は建築不可

○　市街化調整区域ではあるが地区計画で建築が許容されるもの

×　市街化調整区域として建築が制限されるもの

（２）　建築物の容積率の最高限度について

本地区は、ゆとりある良好な居住環境を形成し、保持することを目的として、建築物の容積率の最高限度を定めています。

<table>
<tr><td rowspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>住宅地</td><td>利便地</td></tr>
<tr><td colspan="2">１０／１０（１００％）

ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が３ｍを超える場合においては、その高低差３ｍ以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ１ｍ以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の１／３を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の１／３）については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。</td></tr>
</table>

（３）　建築物の建ぺい率の最高限度について

本地区は、容積率の最高限度に加えて、敷地内空地の確保により緑化を進め、ゆとりある良好な住環境を形成し保持することを目的として、建築物の建ぺい率の最高限度を定めています。

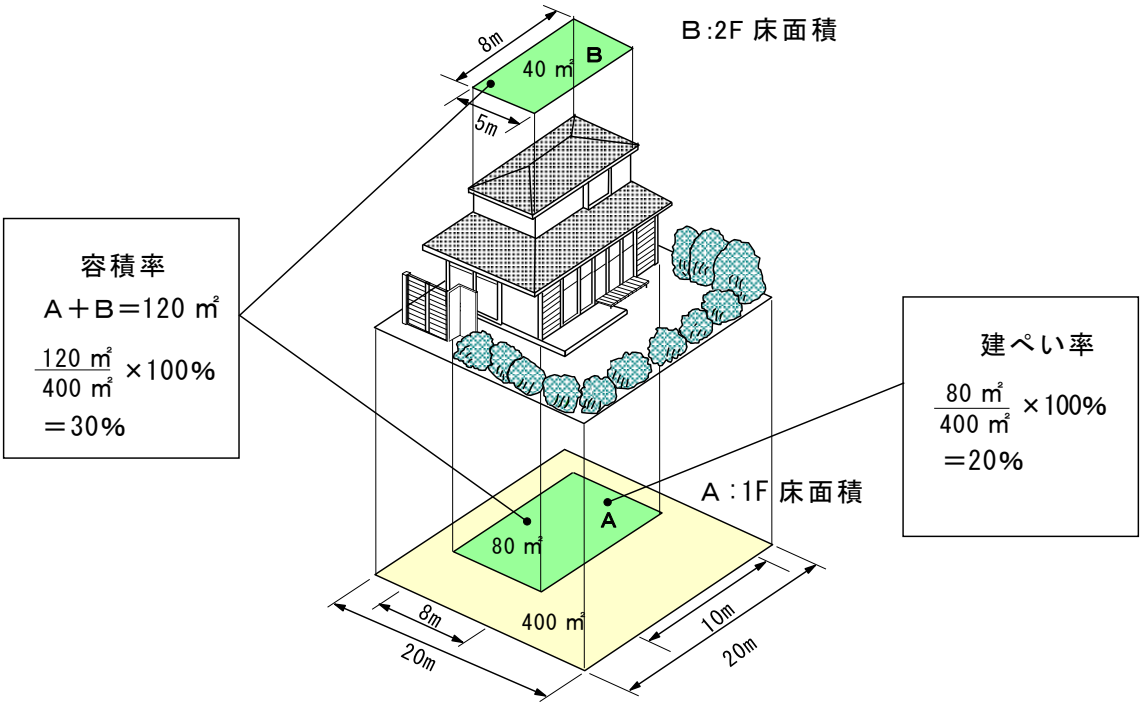
<table>
<tr><td rowspan="2">建築物の建ぺい率の最高限度</td><td>住宅地</td><td>利便地</td></tr>
<tr><td colspan="2">５／１０（５０％）</td></tr>
</table>

※ 容積率と建ぺい率の算定

容積率　：延べ面積/敷地面積

建ぺい率：建築面積/敷地面積

例：二階建ての戸建て住宅の場合



（４）　建築物の敷地面積の最低限度について

本地区は、宅地の細分化に伴う建て詰まりを予防し、ゆとりある良好な居住環境を維持していくことを目的として、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

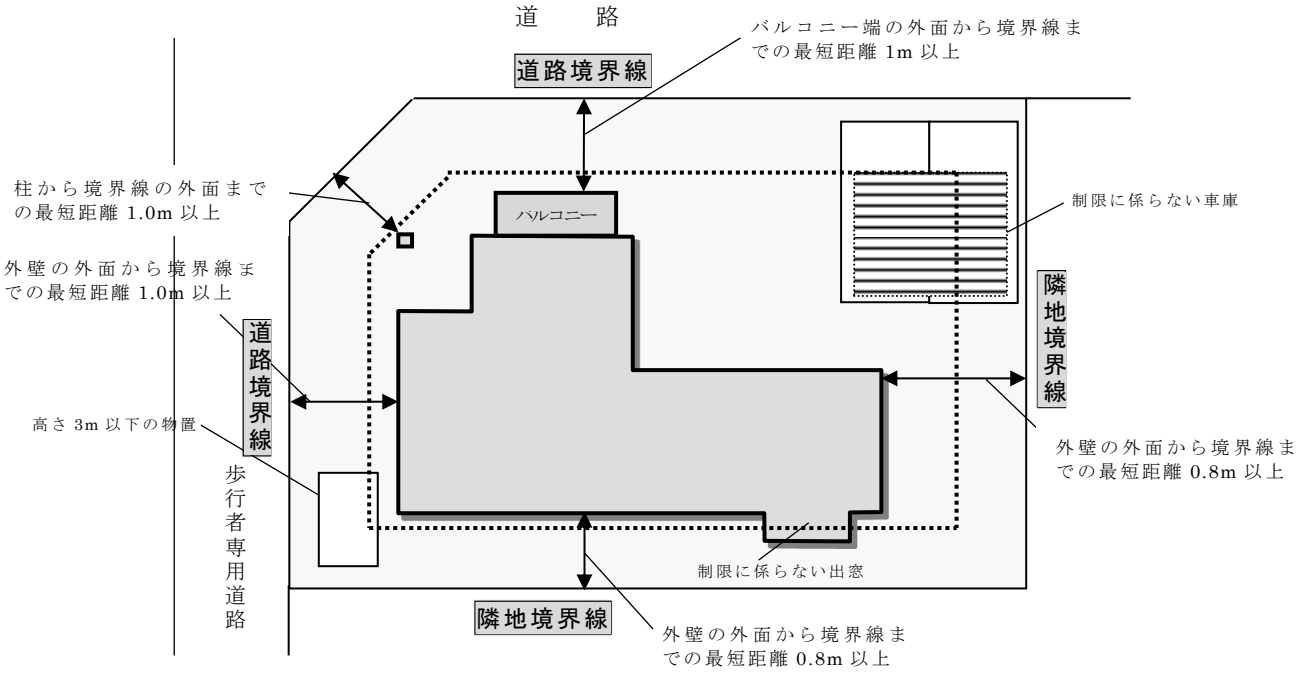
	住宅地	利便地
建築物の敷地面積の最低限度	１６５㎡	

建築物の敷地面積は、１６５㎡以上でなければ建築物を建築することができません。例えば、土地の一部を売却し、敷地面積が最低限度よりも小さくなった場合には建築物を建築することができなくなります。

（５）　壁面の位置の制限について

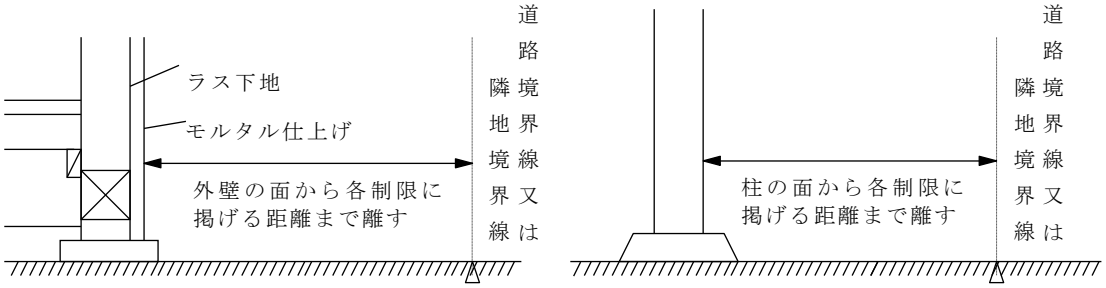
本地区は、建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある緑豊かで良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として壁面の位置の制限を定めています。

	住宅地	利便地
壁面の位置の制　限	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は１ｍ以上、隣地境界線までの距離は０．８ｍ以上とする。 ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で高さが３ｍ以下のものは、この限りでない。	



【注意点】

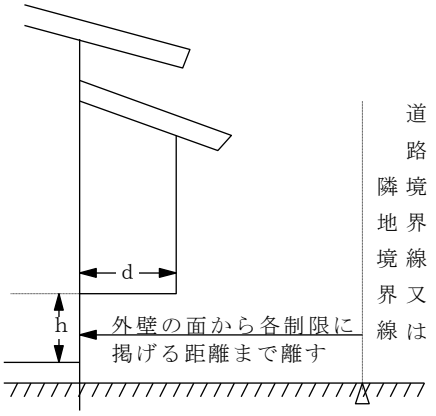
①外壁面及び柱の面からの有効水平距離について



※バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが、人が立ち入ることのできる空間であるため、バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

②出窓の取扱いについて

形状が“通常の出窓”であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、出窓部分に関係なく周囲の外壁面から道路境界線又は隣地境界線までの距離を後退距離とします。

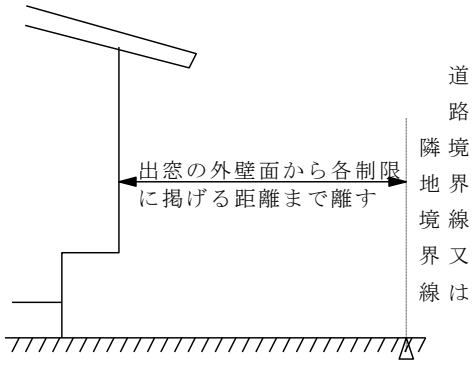


1）　下端の床面からの高さ（h）が３０cm以上であること。

2）　周囲の外壁面からの水平距離（d）が５０cm以上突き出ていないこと。

3）　室内側からの見付面積の１／２以上が窓であること。

※　次の各号のうち、一つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。そのため、出窓の外壁面から道路境界線までの距離が後退距離となります。



1）　出窓部分が屋根と一体になっており、下屋でないもの。

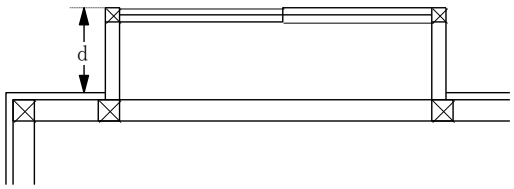
2）　出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。

3）　出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。

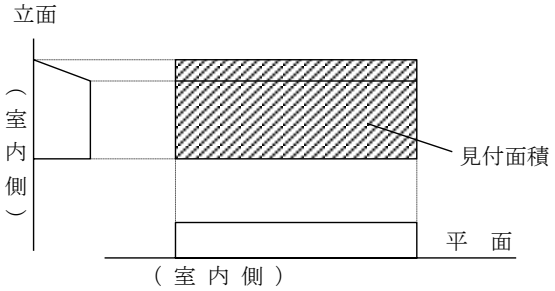
4）　当該部分の下に地袋を有しているもの。

5）　その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。

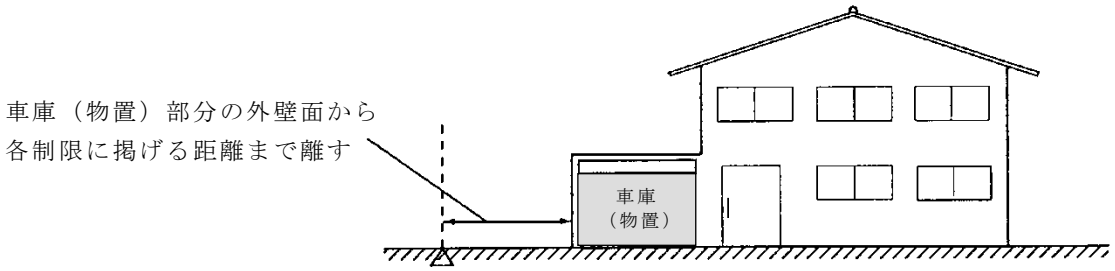
○　窓のとり方



○　見付面積のとり方

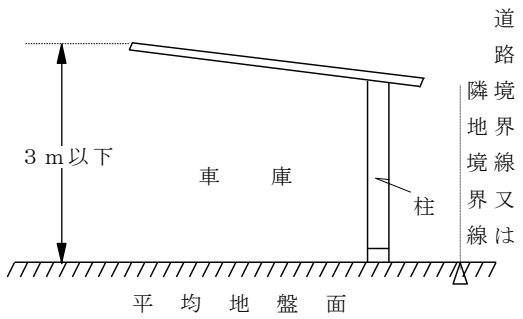


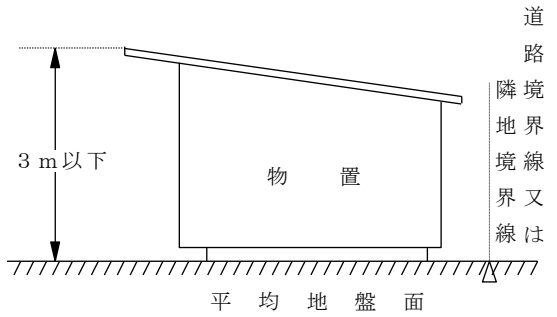
③　建築物と一体の車庫（物置）の場合



④　壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

本地区では、建築物に附属する自動車車庫、または物置などで高さが３．０ｍ以下であるものについては、壁面の位置の制限の適用を除外されます。なお、適用除外であっても、地区計画の届出は必要になります。



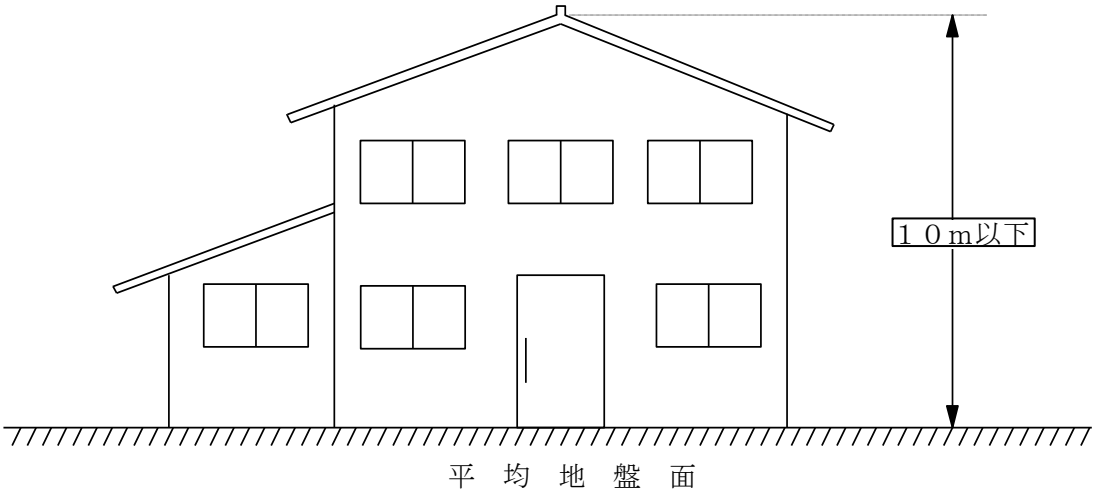


（６）　建築物の高さの最高限度について

本地区は、日照やプライバシーなどの保護を図るとともに、統一感のあるまちなみ景観をつくることを目的として、建築物等の高さの最高限度を定めています。

	住宅地	利便地
建築物の高さの最高限度	１０ｍ	

建築物の高さは、平均地盤面からの高さをいいます。なお、むね飾りなどの屋上突出部については高さに含まれません。



（７）　建築物等の形態又は意匠の制限について

落ち着いた色を用いて、色彩的に心地よい統一感のあるまちなみの形成を図るために、建築物の形態又は意匠の制限を定めております。

	住宅地	利便地
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。	

建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色は、赤・黄色等の原色を避け、落ち着きのある色を選定してください。色見本による規定はありません。

（８）　垣又はさくの構造の制限について

本地区は、周辺の自然環境と調和した、緑豊かで美しい街並みを形成、保持していくことを目的として、垣又はさくの構造の制限を定めています。

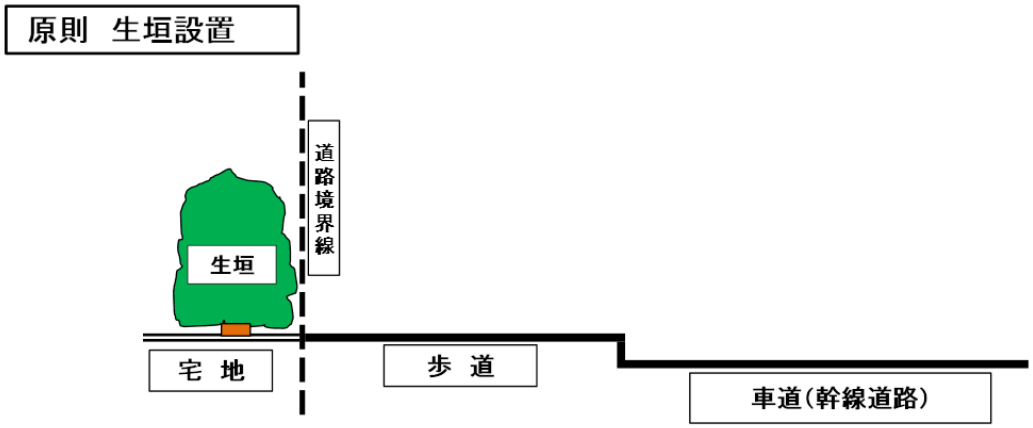
	住宅地	利便地
垣又はさくの構造の制限	（1） 幹線道路（道路幅員12m以上のもの）との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は生垣に透視可能なフェンスを併設したものとする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0．6m以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りでない。 （2） 道路（道路幅員12m未満のもの）との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0．6m以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りでない。 （3） 隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合は、透視可能なフェンス又は透視可能なフェンスに生垣を併設したもの、その他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0．6m以下のものはこの限りでない。 （4） 公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合で、保安・管理上やむを得ない場合、上記（1）（2）（3）の限りでない。 （5） 利便地の住宅以外の用途の建築物が存する敷地との境界部分に垣又はさくを設ける場合で、保安・管理上やむを得ない場合、上記（1）（2）（3）の限りでない。	

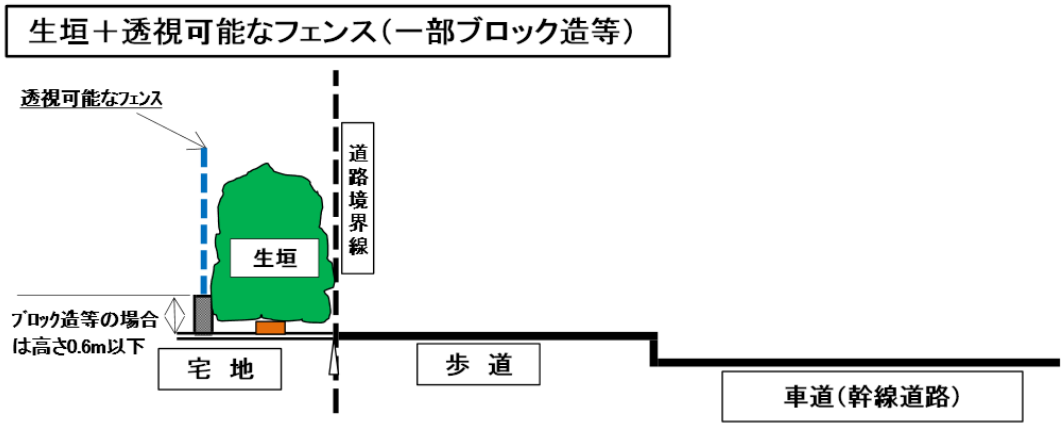
美しい街並みや環境との共生が充足される良好な居住環境の形成を考慮し、地区の緑化を推進し緑豊かな街並みとなるよう、垣又はさくの構造は生垣とするように努めて下さい。

透視可能なフェンス等の場合は、樹木等を併せて植栽すると緑豊かな街並みが演出できます。コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類するものを施工される場合は、高さを０．６ｍ以下としてください。

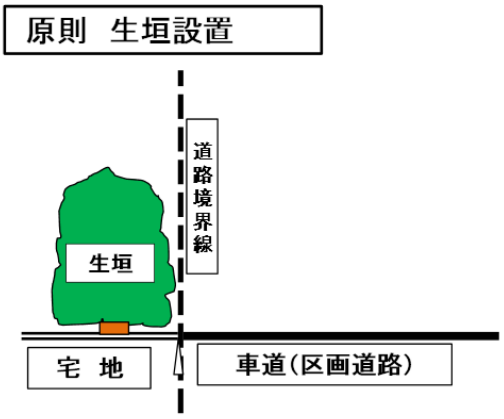
【垣さく設置例】

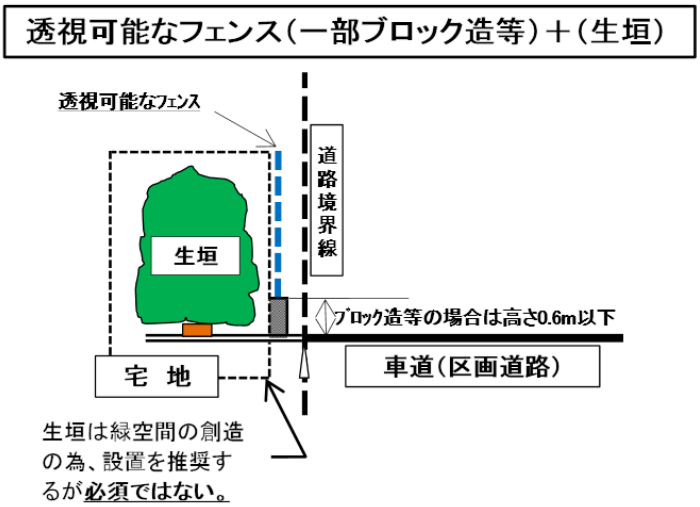
①　幹線道路（道路幅員１２ｍ以上のもの）との境界部分



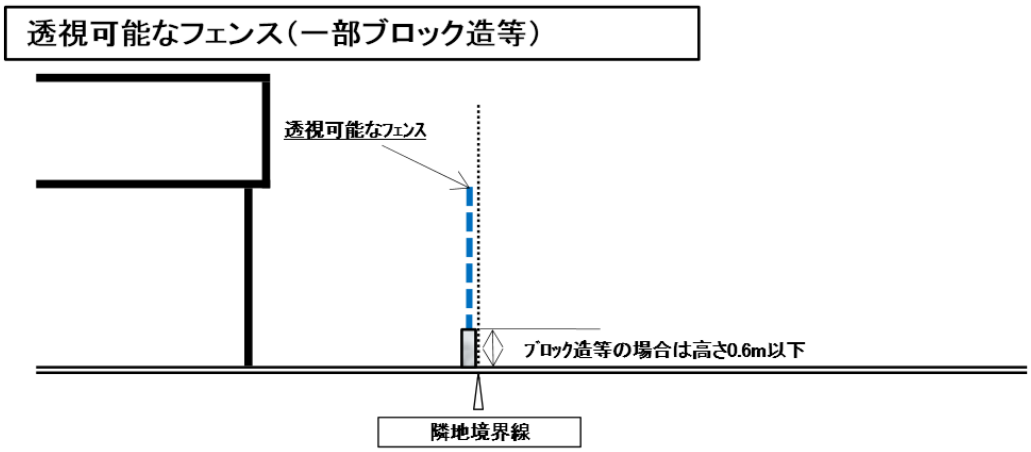


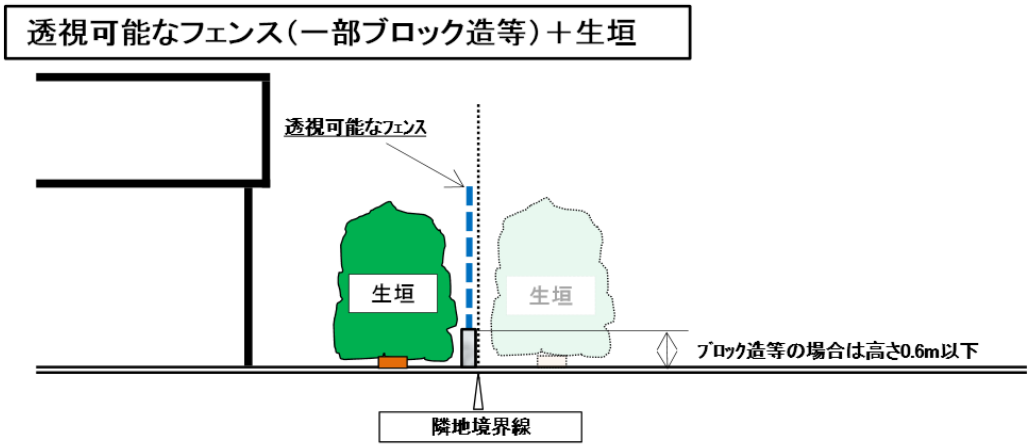
②　道路（道路幅員１２ｍ未満のもの）との境界部分



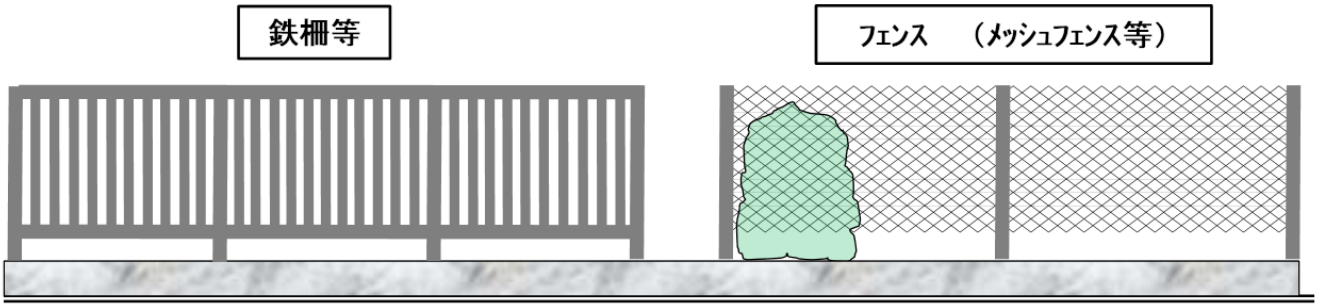


③　隣地との境界部分





【透視可能な工法例】



【垣又はさくの構造の制限の適用除外】

以下の場合で、建築物等の保安・管理上やむを得ないものと認めたものについては垣又はさくの構造の制限の適用が除外されます。

①　公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分

②　利便地の住宅以外の用途の建築物（例えば診療所や店舗など）が存する敷地との境界部分

建築物等の保安・管理上やむを得ないものとは、例えば、居住者等の安全やプライバシーを守るために設置が必要となる場合や、他の法令等でコンクリート塀等の設置が義務づけられている場合などが考えられます。

ただし､このような場合であってもその形態や配置･景観に対しての配慮をして下さい。

２　届出の手続き

（１）届出に必要な行為

当地区内で次の行為を行う場合は工事着手の３０日前までに千葉市長に届出が必要です。

・土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成等

・建築物の建築、工作物の建設・・・新築・増改築・移転・修繕等

・建築物等の用途の変更・・・地区整備計画で用途の制限が定められている場合

・建築物等の形態又は意匠の変更・・・地区整備計画で建築物等の形態又は意匠の制限が定められている場合

・変更の届出・・・届出の内容に変更があった場合

（２）届出先

別紙の届出書（定められた様式）に必要事項を記載の上、関係図書を添付し、正本・副本の2部を千葉市長（窓口は千葉市役所 都市計画課）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、この届出書の副本（審査を終了した受理書）を建築確認申請書に添付し申請して下さい。（ただし、民間の確認審査機関に申請する場合の要否については各審査機関にご確認ください。）

※ご不明な点がありましたら下記へお問い合わせ下さい。

千葉市役所都市局都市部都市計画課土地利用班

〒260－8722　千葉市中央区千葉港1番1号

TEL　043(245)5304

２０１６．１２　改訂