

良好な環境の工業団地形成のために

千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区
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 》	
1 建築物等に関する制限について	7
（1）建築物等の用途の制限	7
（2）建築物の容積率の最高限度	11
（3）建築物の建蔽率の最高限度	11
（4）建築物の敷地面積の最低限度	11
（5）壁面の位置の制限	12
（6）建築物の高さの最高限度	13
（7）建築物の形態又は意匠の制限	14
（8）垣又はさくの構造の制限	14
2 届出の手続き	
（1）届出の必要な行為	16
（2）届出先	16

は じ め に

千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区は、高田インターチェンジより南に約0.2km、JR外房線誉田駅より北西に約0.6kmの市街化調整区域に位置し、周辺を森林や低層住宅地、中学校に囲まれた地区です。本地区は、インターチェンジ至近の立地であることから、特に重点的に企業立地を図るべき区域に指定され、周辺の土地利用と共存する新たな工業団地の形成をめざしております。

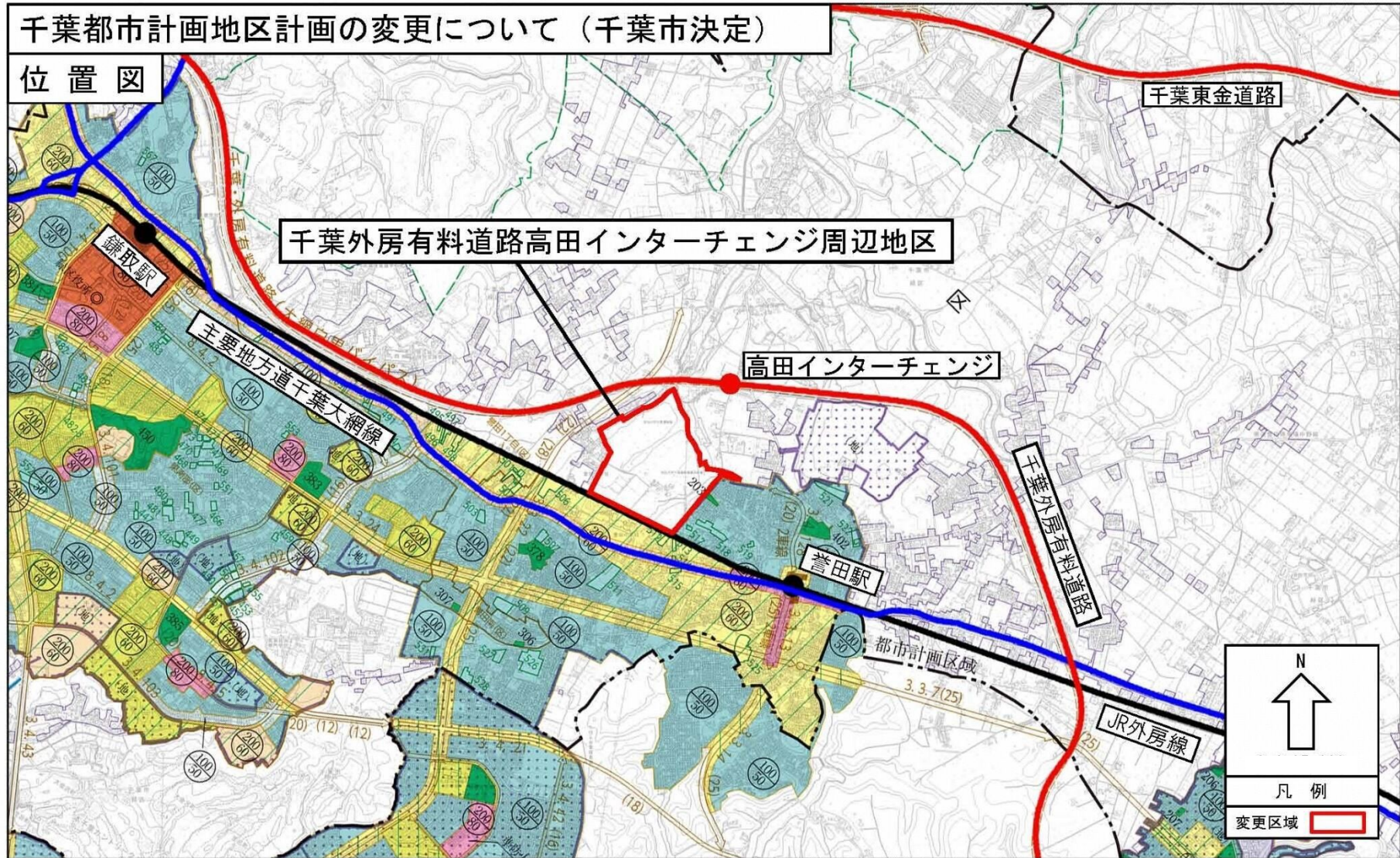
そこで、千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区は、地区計画制度により本地区にふさわしいまちづくりのルールを定め、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境を形成していくこととなりました。

この冊子は、千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺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は、この冊子をご活用いただければ幸いです。

この制度の趣旨を十分ご理解のうえ、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境の形成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》



《 地区計画について 》

千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区

平成29年 8月8日決定 千葉市告示第631号
令和 2年 3月6日変更 千葉市告示第168号

名 称	千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区計画
位 置	千葉市緑区誉田町2丁目及び高田町の各一部
面 積	約 26.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、高田インターチェンジ（千葉外房有料道路）より南に約0.2km、JR外房線誉田駅より北西に約0.6kmの市街化調整区域に位置しており、周辺を森林や低層住宅地、中学校に囲まれた地区である。インターチェンジ至近の立地であることから、本市において特に重点的に企業立地を図るべき区域（企業立地重点促進区域）に指定され、周辺の土地利用と共存する新たな工業団地の形成をめざしている。</p> <p>このため、本地区計画は、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境を将来にわたって維持・保全することを目的とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用に関する方針</p> <p>本地区を2地区に区分し、土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <p>A地区は、周辺住宅地等の生活環境に配慮しながら、環境負荷の少ない製造施設や研究開発施設を主体とした土地利用を誘導する。</p> <p>B地区は、本地区従業員の利便に供する店舗等の土地利用を誘導する。</p>
	<p>公共施設の整備に関する方針</p> <p>開発行為により、本地区に道路、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。</p> <p>(1) 道路の整備方針</p> <p>地区東側の市道誉田町野呂町線及び都市計画道路3.4.128 誉田駅北口線から地区内へアクセスできる、幅員14mの取り付け道路を配置する。また、地区内には、宅地を利用しやすいように整形化し、立地企業の柔軟な宅地割に対応できるよう、幅員14mのループ状の区画道路を配置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針</p> <p>地区内の企業従業者及び周辺住民が利用できるよう、約1.0haの公園を配置する。</p> <p>(3) 緑地の整備方針</p> <p>本地区の北側に広がる樹林地は、地区内外に及ぶ連続性のある緑地として周辺環境との調和に寄与することから、約4.0haの緑地として配置し保全する。</p> <p>(4) 下水道の整備方針</p> <p>汚水については、椎名崎汚水9号幹線に接続を行い、公共下水道で整備する。また、雨水については調整池を配置し、雨水流出抑制を図るとともに、誉田雨水4号幹線に接続を行い、公共下水道で整備する。</p>
	<p>建築物その他の工作物の整備の方針</p> <p>周辺環境と調和した、製造施設、研究開発施設の立地を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限</p> <p>(2) 建築物の容積率の最高限度</p> <p>(3) 建築物の建蔽率の最高限度</p> <p>(4) 建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>(5) 壁面の位置の制限</p> <p>(6) 建築物の高さの最高限度</p> <p>(7) 建築物の形態又は意匠の制限</p> <p>(8) 垣又はさくの構造の制限</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
			区分の面積	約21.8ha	約4.3ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 事務所 2 工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。） 3 前2号の建築物に附属するもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 3-1 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 3-2 自動車車庫（建築基準法別表第2（へ）項第4号に掲げるものを除く。） 3-3 保育所 3-4 診療所 3-5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。） 3-6 倉庫（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）で倉庫業を営まないもの又は床面積の合計が5,000㎡以内のもの 4 倉庫（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）で床面積の合計が5,000㎡以内のもの 5 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 5-1 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 5-2 自動車車庫（建築基準法別表第2（へ）項第4号に掲げるものを除く。） 5-3 保育所 5-4 診療所 5-5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。） 6 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で定める公益上必要な建築物（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を除く。） 7 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの 8 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の5各号に掲げるものを除く。） 	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のもの 2 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で定める公益上必要な建築物（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を除く。） 3 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの 4 前3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の5各号に掲げるものを除く。） 	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区
		建築物の容積率の最高限度	10分の20	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。	1,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、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及び隣地境界線までの距離は5m以上とする。 ただし、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及びこれらに附属する建築物はこの限りでない。	
		建築物の高さの最高限度	31m ただし、道路境界線からの距離が17m以内の区域においては、20mとする。	20m
		建築物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いた落ち着きのある色調とする。	
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は高さ2.0m以下の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1.0m以下のもの及び市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。	

「区域、地区整備計画区域及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

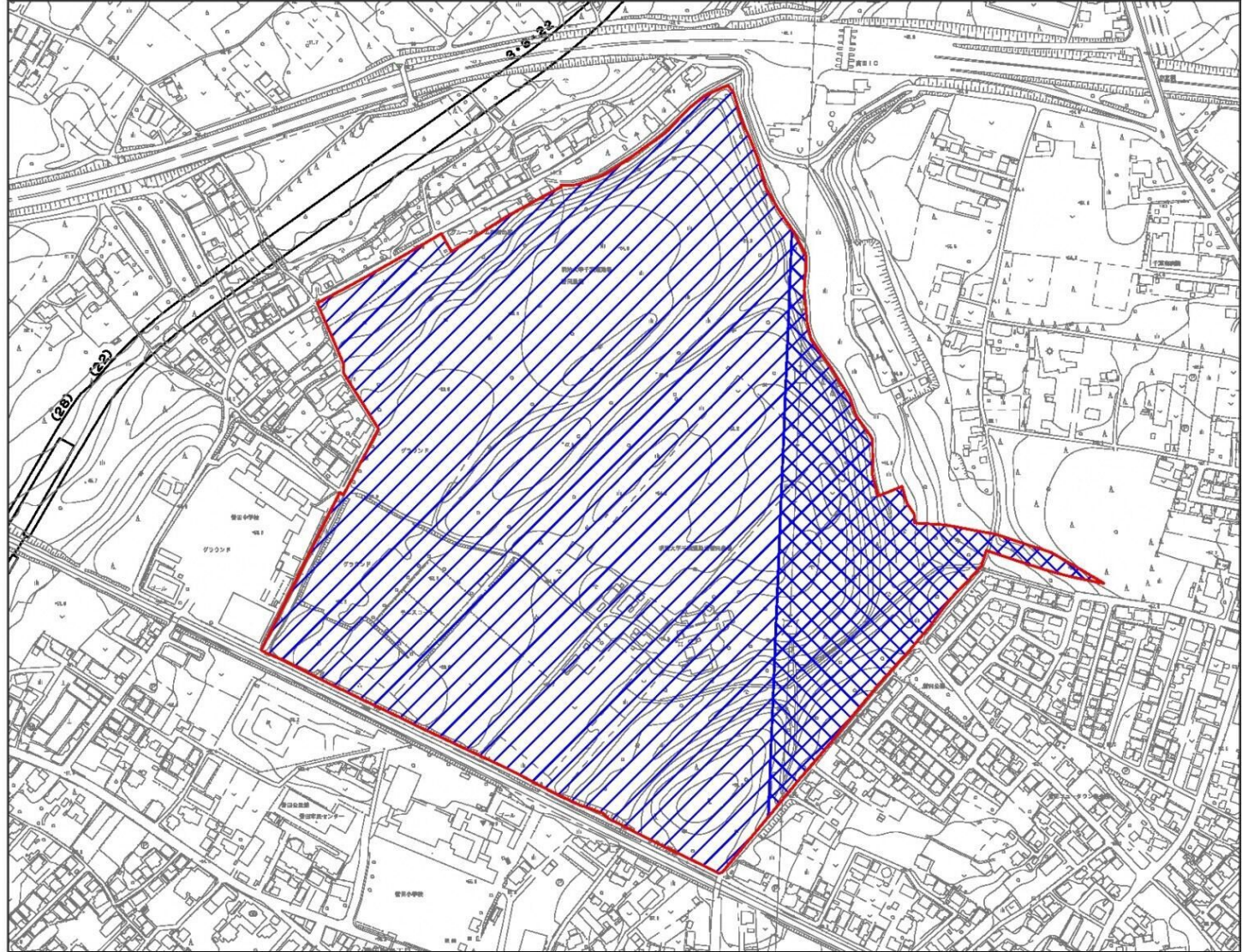
理由

本地区は、新たな産業用地の形成のため適切な土地利用を誘導し、周辺環境と調和した工業団地としての良好な環境を将来にわたって維持・保全することを目的として、地区計画を決定している。

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）による田園住居地域創設に伴い、平成30年4月に都市計画法及び建築基準法に一部改正があったことから地区計画を変更する。

千葉都市計画地区計画の決定について(千葉市決定)

計画図



凡例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	A地区
	B地区

《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、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境を将来にわたって維持・保全することを目的として、地区整備計画により次のように建築物等の制限が定められています。

(1) 建築物等の用途の制限

本地区は、市街化調整区域であり本来は建築物の建築を制限する区域ですが、地区計画により限られた用途の建築物のみ建築を可能としています。本地区内は、地区を2地区に区分し、建築物の用途の制限を定めています。

- ① A地区では、周辺住宅地等の生活環境に配慮しながら、環境負荷の少ない製造施設や研究開発施設を主体とした土地利用を誘導するため、次のような建築物等の用途の制限を定めています。

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。
	1 事務所
	2 工場 <u>(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。)</u> ^{※a}
	3 前2号の建築物に <u>附属するもの</u> ^{※b} で次に掲げるもの
	3-1 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの
	3-2 自動車車庫 <u>(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く。)</u> ^{※c}
	3-3 保育所
	3-4 診療所
	3-5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの <u>(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。)</u> ^{※d}
	3-6 倉庫 <u>(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。)</u> ^{※d} ^d で倉庫業を営まないもの ^{※e} 又は床面積の合計が5,000㎡以内のもの
	4 倉庫 <u>(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。)</u> ^{※d} で床面積の合計が5,000㎡以内のもの
	5 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの
	5-1 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの
	5-2 自動車車庫 <u>(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く。)</u> ^{※c}
5-3 保育所	
5-4 診療所	
5-5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの <u>(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。)</u> ^{※d}	
6 <u>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で定める公益上必要な建築物</u> ^{※f} (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を除く。)	
7 <u>公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの</u> ^{※g}	
8 前2号の建築物に附属するもの <u>(建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。)</u> ^{※h}	

a. 「建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。」について

危険性が高い又は著しく環境悪化のおそれのある工場に該当するものは建築不可としています。

例えば、火薬類の製造、ガスの製造、合成繊維の製造、金属の溶融又は精練などを行う工場が該当します。

b. 「附属するもの」について

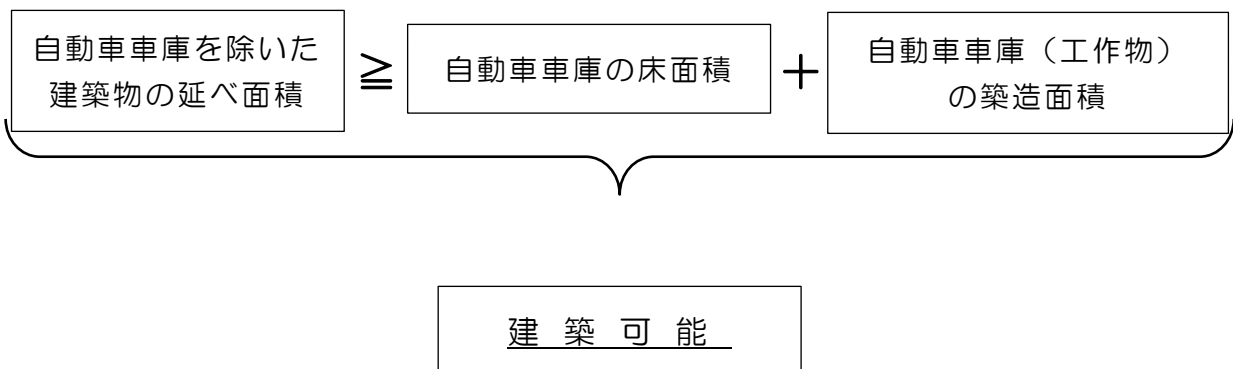
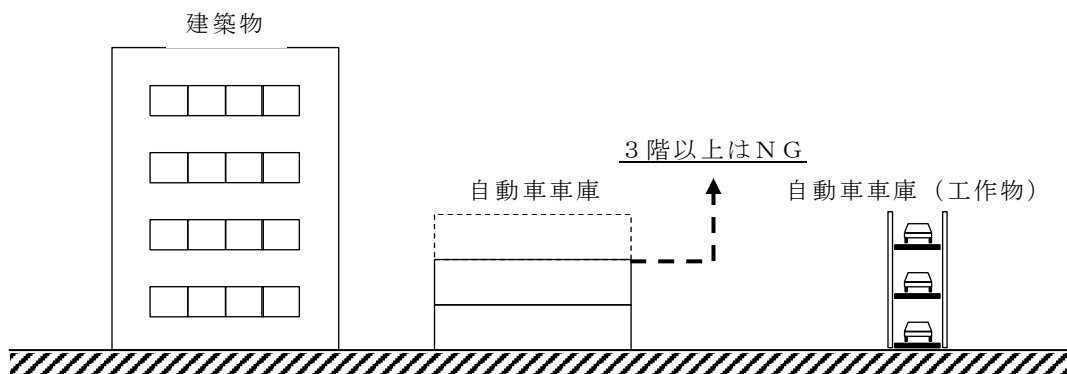
「主たる建築物に機能上関連する建築物」で、かつ「用途上不可分の関係にあるもの」という条件を満たしたものになります。

例. 工場で働く従業員のための保育所は附属する建築物になります。

c. 「建築基準法別表第2（へ）項第4号に掲げるものを除く。」について

附属自動車車庫で3階以上の部分にあるもの、又は、建築物に附属する自動車車庫の床面積に自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（300㎡以下である場合は算入しない）を加えた合計が、自動車車庫を除いた建築物の延べ面積の合計を超えるものは建築不可としています。

【同一敷地内】



d. 「建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。」について

火薬類、ガス類、石油類などの貯蔵又は処理に係る量が、一定数量を超えるものは建築不可としています。

e. 「倉庫業を営まないもの」について

自分の物品を保管する倉庫のことです。これに対し、倉庫業を営む倉庫は、第三者の物品を契約に基づいて保管する倉庫のことです。

倉庫ごと一括して第三者に賃貸した場合、賃借した者が自己の倉庫として自己の物品の保管、貯蔵に使用するものは「倉庫業を営まないもの」になります。

f. 「巡查派出所、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で定める公益上必要な建築物」について

以下の5項目に該当するものを建築可能としています。

- ・ 郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの。
- ・ 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物で延べ面積が600㎡以内のもの。
- ・ 公園に設けられる公衆便所又は休憩所。
- ・ 路線バスの停留所の上屋。
- ・ 電気、ガス、水道、電気通信等の関係施設

※なお、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については、本地区に誘導すべき施設とは異なるため、建築不可としています。

g. 「公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの」について

以下の2項目に該当するものを建築可能としています。

- ・ 税務署、警察署、保健所、消防署等（ただし、5階以上の部分をこれらの用途に供するものは建築不可）。
- ・ 電気、ガス、電気通信等の関係施設（ただし、5階以上の部分をこれらの用途に供するものは建築不可）。

h. 「建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。」について

以下の3項目に該当するものを建築不可としています。

- ・ 附属自動車車庫で3階以上の部分にあるもの又は、附属自動車車庫の床面積に自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（300㎡以下である場合は算入しない）を加えた合計が3,000㎡（自動車車庫を除いた建築物の延べ面積の合計が3,000㎡以下の場合、その面積）を超えるもの。
- ・ 畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの。
- ・ 危険物の貯蔵・処理に供する施設で建築基準法施行令第130条の9で定める貯蔵又は処理に係る量が、一定数量を超えるもの。

- ② B地区では、本地区従業者の利便に供する店舗等の土地利用を誘導するため、次のような建築物の用途の制限を定めています。

建築物等の用途の制限	<p>次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>1 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のもの</p> <p>2 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で定める公益上必要な建築物^{※a}（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を除く。）</p> <p>3 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの^{※b}</p> <p>4 前3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の5各号に掲げるものを除く。）^{※c}</p>
------------	--

a. 「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で定める公益上必要な建築物」について

以下の5項目に該当するものを建築可能としています。

- ・郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの。
- ・地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物で延べ面積が600㎡以内のもの。
- ・公園に設けられる公衆便所又は休憩所。
- ・路線バスの停留所の上屋。
- ・電気、ガス、水道、電気通信等の関係施設

※なお、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については、本地区に誘導すべき施設とは異なるため、建築不可としています。

b. 「公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの」について

以下の2項目に該当するものを建築可能としています。

- ・税務署、警察署、保健所、消防署等（ただし、5階以上の部分をこれらの用途に供するものは建築不可）。
- ・電気、ガス、電気通信等の関係施設（ただし、5階以上の部分をこれらの用途に供するものは建築不可）。

c. 「建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。」について

以下の3項目に該当するものを建築不可としています。

- ・附属自動車車庫で3階以上の部分にあるもの又は、附属自動車車庫の床面積に自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（300㎡以下である場合は算入しない）を加えた合計が3,000㎡（自動車車庫を除いた建築物の延べ面積の合計が3,000㎡以下の場合、その面積）を超えるもの。
- ・畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの。
- ・危険物の貯蔵・処理に供する施設で建築基準法施行令第130条の9で定める貯蔵又は処理に係る量が、一定数量を超えるもの。

(2) 建築物の容積率の最高限度

本地区は、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境の形成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。

	A 地区	B 地区
建築物の容積率の最高限度	10分の20 (200%)	

※建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項で定める緩和は適用されます。

※建築基準法第52条第3項及び第6項で定める緩和は適用されません。

(3) 建築物の建蔽率の最高限度

本地区は、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境の形成を目的として建築物の建蔽率の最高限度を定めています。

	A 地区	B 地区
建築物の建蔽率の最高限度	10分の6 (60%)	

※建築基準法第53条第3項第2号で認められている角地の緩和は、適用されません。

(4) 建築物の敷地面積の最低限度

本地区は、工業団地としての適切な土地利用を図る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。

	A 地区	B 地区
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。	1,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。

※土地の一部を売却、譲渡及び賃借してこの最低限度よりも面積を減らした場合、建築物を建築することができません。

a. 建築物の敷地面積の最低限度の適用除外について

巡査派出所、公衆電話所、郵便の業務の用に供する施設、公園に設置する公衆便所又は休憩所、バスの停留所の上屋、電気・ガス・水道の関係施設等とこれらに附属する建築物(車庫、物置等)は、建築物の敷地面積の最低限度が適用除外となります。

なお、適用除外であっても、地区計画の届出は必要です。

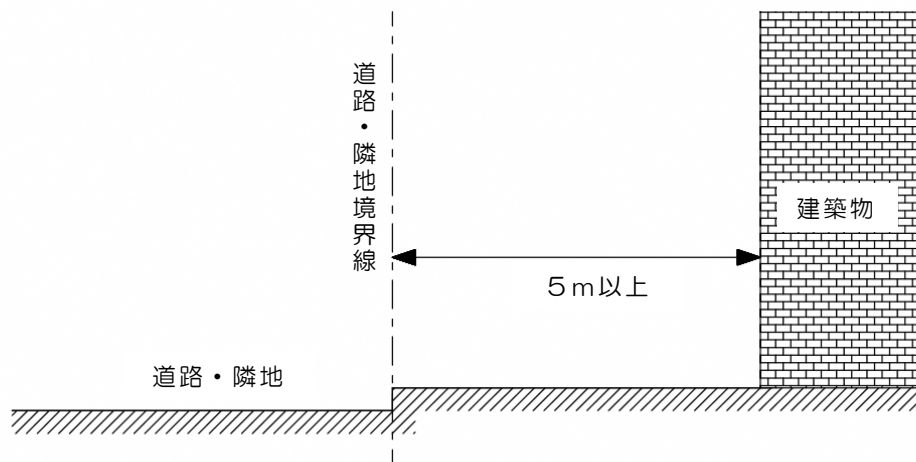
(5) 壁面の位置の制限

本地区は、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境の形成を目的として壁面の位置の制限を定めています。

	A 地区	B 地区
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及び隣地境界線までの距離は5m以上とする。 ただし、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及びこれらに附属する建築物はこの限りでない。	

a. 境界線からの壁面の距離について

外壁又はこれに代わる柱の面は、道路や隣地との境界線から5m以上後退してください。



b. 壁面の位置の制限の適用除外について

巡査派出所、公衆電話所、郵便の業務の用に供する施設、公園に設置する公衆便所又は休憩所、バスの停留所の上屋、電気・ガス・水道の関係施設等とこれらに附属する建築物（車庫、物置等）は、壁面の位置の制限が適用除外となります。

なお、適用除外であっても、地区計画の届出は必要です。

(6) 建築物の高さの最高限度

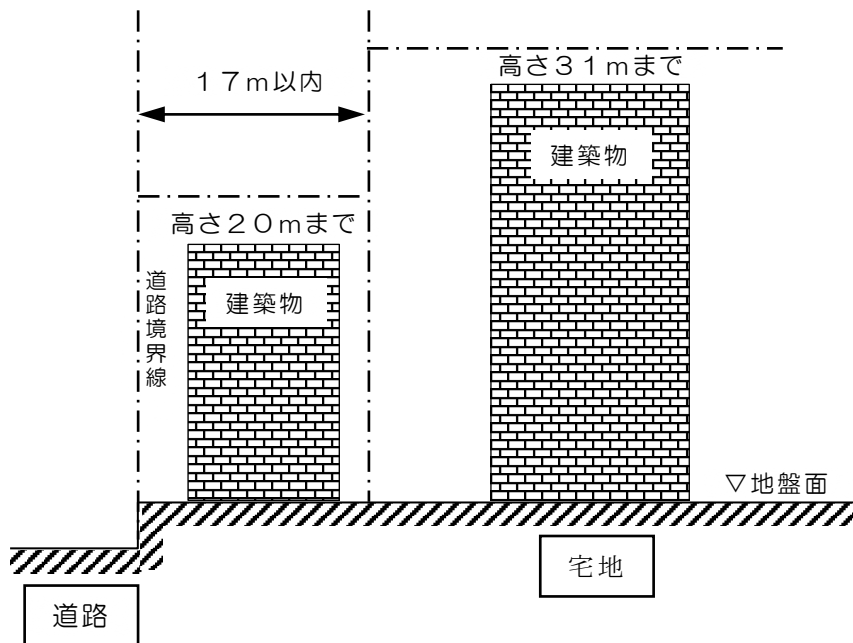
本地区は、周辺の低層住宅地等への圧迫感の緩和を目的として、建築物等の高さの最高限度を定めています。

	A地区	B地区
建築物の高さの最高限度	31m ただし、道路境界線からの距離が17m以内の区域においては、20mとする。	20m

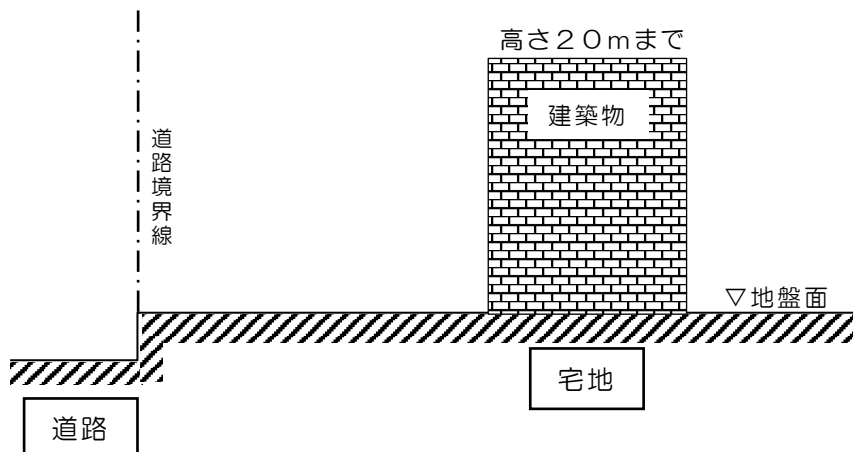
※建築物の高さは、地盤面からの高さをいいます。なお、棟飾（採光、換気窓の立上り部分などの軽微な突出部）などの屋上突出物については高さに含まれません。

※地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第9条で定める階段室等で建築面積1/8以内の場合は、5mまで高さに算入されません。

【A地区の高さの制限】



【B地区の高さの制限】



(7) 建築物の形態又は意匠の制限

落ち着いた色を用いて、色彩的に心地よい統一感のある市街地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。

建築物の	A地区	B地区
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いた色調とする。	

※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、落ち着いた色を選定してください。色見本による規定はありません。

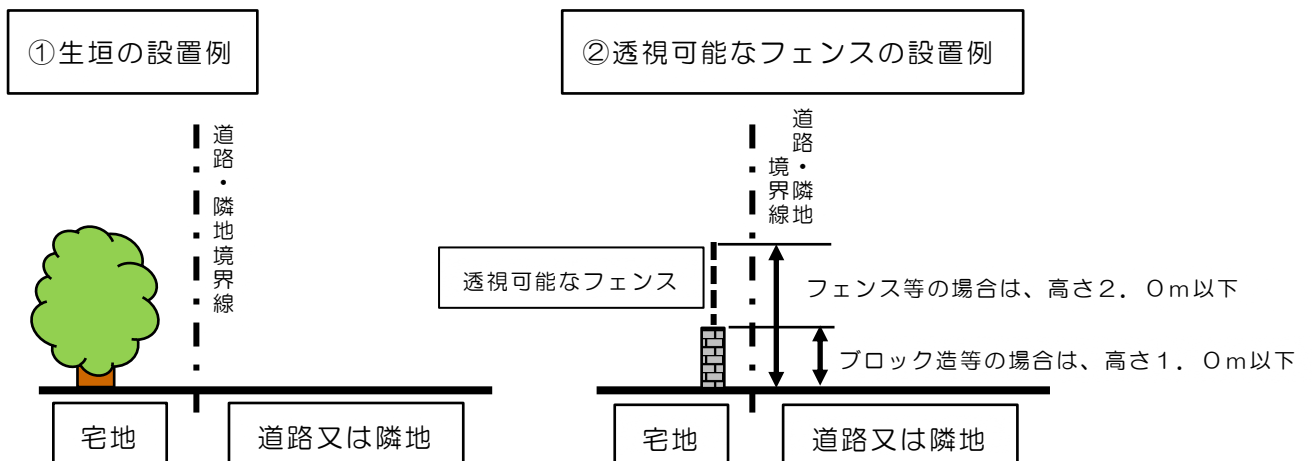
(8) 垣又はさくの構造の制限

本地区は、安全性の確保や快適で潤いのある環境の形成を目的として、垣又はさくの構造の制限を定めています。

	A地区	B地区
垣又はさくの構造の制限	垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は高さ2.0m以下の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1.0m以下のもの及び市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。	

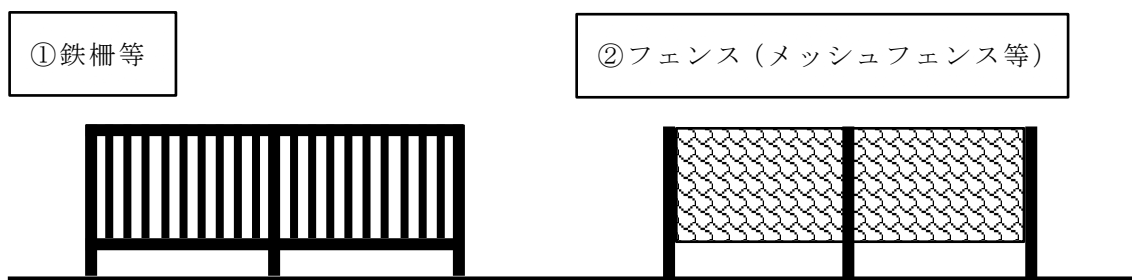
※コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類するものを施工される場合は、高さを1.0m以下としてください。

【設置例】



※高低差がある場合、宅地側の地盤面を基準として算定します。

【透視可能な工法例】



a. 垣又はさくの構造の制限の適用除外について

建築物等の保安・管理上やむを得ない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。

例えば、法令等により、火災による被害の拡大防止のため、コンクリート塀等が義務付けられているものなどです。

2 届出手続き

(1) 届出の必要な行為

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 …地区整備計画に定められた用途の制限に適合しない場合
- ・変更の届出 …届出の内容に変更があった場合

(2) 届出先

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、民間の指定確認検査機関に申請する場合の要否については各指定確認検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

2020.3 改訂