

令和 6 年第 2 回定例会議案説明資料

- 1 議案第 6 3 号 千葉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の一部改正について P 2

議案概要

所属名 建築部建築指導課

議案番号 第63号

議案件名 千葉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の一部改正
について

議案書 P6～10

1 改正の趣旨

産業用地を確保するため、令和6年3月15日に都市計画決定された鎌取インターチェンジ周辺地区を地区計画条例に加えるとともに、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（以下、「畜舎特例法」という。）の施行に伴い、所要の改正を行う。

2 改正の内容

(1) 地区計画の追加

ア 「鎌取インターチェンジ周辺地区地区計画」

(ア) 場 所 千葉市中央区生実町及び赤井町の各一部

(イ) 面 積 約 17.2ha

(ウ) 制限内容

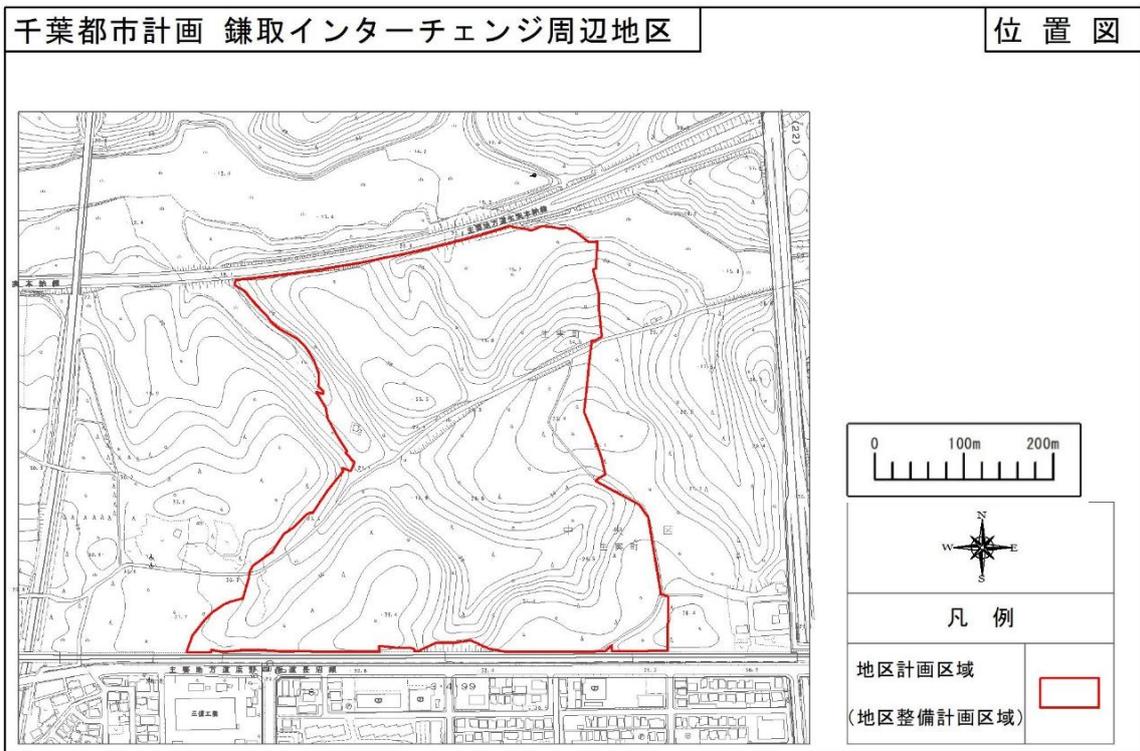
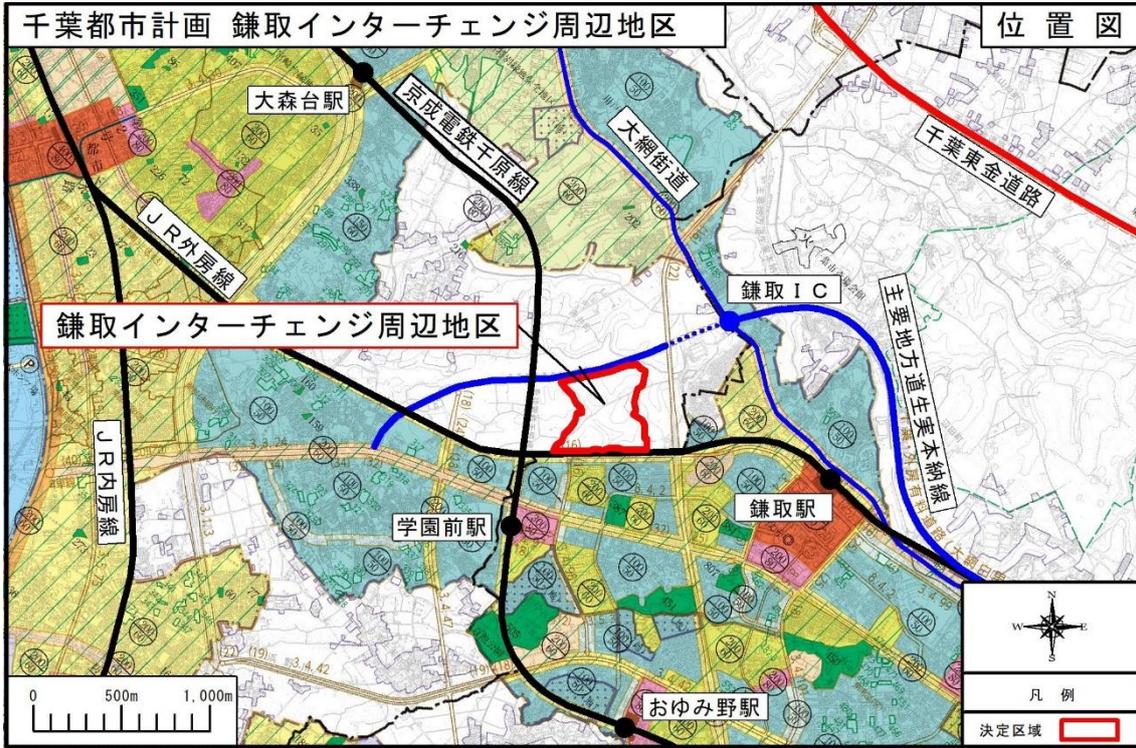
- a 建築物等の用途の制限
- b 建築物の容積率の最高限度
- c 建築物の建蔽率の最高限度
- d 建築物の敷地面積の最低限度
- e 壁面の位置の制限
- f 建築物の高さの最高限度

(2) 適用範囲の追加

畜舎特例法の施行により、新たに「認定畜舎等」が定義されたため、これまで制限を行っていた畜舎と同様の制限が行えるよう、適用範囲の追加を行う。

3 施行期日

条例の公布の日とする。



制限の内容

鎌取インターチェンジ周辺地区地区計画 地区整備計画区域 建築制限（条例）

地区の 名称	鎌取インターチェンジ周辺地区地区計画 約 17.2ha
建築物 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) 事務所</p> <p>(2) 工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるもの及び業として薬剤を使った遺体の保管又は修復その他これらに類する作業を行う施設を除く。）</p> <p>(3) 前2号の建築物に附属するもので次に掲げるもの</p> <p>(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1,000㎡以内のもの</p> <p>(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。）</p> <p>(3-3) 保育所</p> <p>(3-4) 診療所</p> <p>(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。）</p> <p>(3-6) 倉庫（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるもの及び業として遺体を保管（運送契約に基づく一次保管を含む。）する施設を除く。）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</p> <p>(4) 倉庫（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるもの及び業として遺体を保管（運送契約に基づく一次保管を含む。）する施設を除く。）で床面積の合計が5,000㎡以内のもの</p> <p>(5) 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの</p> <p>(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1,000㎡以内のもの</p> <p>(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。）</p> <p>(5-3) 保育所</p> <p>(5-4) 診療所</p> <p>(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。）</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(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>

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	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までの距離は5m以上、隣地境界線までの距離は1m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

新旧対照表（千葉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の一部改正）

改正前	改正後
<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項及び第5項</p> <p>の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。</p> <p>第2条～第5条の2（略）</p> <p>（建築物の容積率の最高限度）</p> <p>第5条の3 別表第2の3（あ）欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表（い）欄に掲げる地区）内の建築物</p> <p>の容積率は、それぞれ同表（う）欄に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>（既存の建築物に対する制限の緩和）</p> <p>第13条（略）</p> <p>（1）増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第5条第1項の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるもの</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項及び第5項<u>並びに畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則（令和3年農林水産省・国土交通省令第6号。以下「特例省令」という。）第58条第1項</u>の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。</p> <p>第2条 ～第5条の2（略）</p> <p>（建築物の容積率の最高限度）</p> <p>第5条の3 別表第2の3（あ）欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表（い）欄に掲げる地区）内の建築物<u>（畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号。以下「特例法」という。）第5条第1項に規定する認定畜舎等を除く。次項、次条及び第15条第1項において同じ。）</u>の容積率は、それぞれ同表（う）欄に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>（既存の建築物に対する制限の緩和）</p> <p>第13条（略）</p> <p>（1）増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第5条第1項の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるもの</p>

であり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から**第7項まで（第5項を除く。）**及び第9項、法第53条並びに第6条の規定に適合すること。

(2)～(4) (略)

2 (略)

3 法第3条第2項の規定により第8条の規定の適用を受けない建築物については、増築又は改築に係る建築物の部分の壁又はこれに代わる柱が**第8条**の規定に反しない限り、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第8条の規定は、適用しない。

(新設)

第14条・第15条 (略)

別表第1

名称	区域

であり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から**第4項まで、第6項、第7項**及び第9項、法第53条並びに第6条の規定に適合すること。

(2)～(4) (略)

2 (略)

3 法第3条第2項の規定により第8条の規定の適用を受けない建築物については、増築又は改築に係る建築物の部分の壁又はこれに代わる柱が**同条**の規定に反しない限り、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、同条の規定は、適用しない。

4 第1項及び前項の規定は、特例法第8条第1項の規定により第5条第1項及び第8条の規定の適用を受けない建築物について準用する。この場合において、第1項中「法第3条第3項第3号及び第4号」とあるのは「特例法第8条第2項第2号及び第3号」と、同項第1号中「法第3条第2項」とあるのは「特例法第8条第1項」と、「延べ面積及び建築面積」とあるのは「建築面積」と、「それぞれ法第52条第1項から第4項まで、第6項、第7項及び第9項、法第53条並びに」とあるのは「特例省令第45条及び」と、前項中「法第3条第3項第3号及び第4号」とあるのは「特例法第8条第2項第2号及び第3号」と読み替えるものとする。

第14条・第15条 (略)

別表第1

名称	区域
幕張新都心中心地	(略)

幕張新都心中心地区地区整備計画区域～千葉駅東口西銀座地区地区整備計画区域	(略)	区地区整備計画区域～千葉駅東口西銀座地区地区整備計画区域	
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>鎌取インターチェンジ周辺地区地区整備計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された鎌取インターチェンジ周辺地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域</u>

別表第2

(あ)	(い)	(う)
区域の名称	地区の名称	建築物の用途の制限
幕張新都心中心地区地区整備計画区域～千葉駅東口西銀座地区地区整備計画区域	(略)	(略)
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>

別表第2

(あ)	(い)	(う)
区域の名称	地区の名称	建築物の用途の制限
幕張新都心中心地区地区整備計画区域～千葉駅東口西銀座地区地区整備計画区域	(略)	(略)
<u>鎌取インターチェンジ周辺地区地区整備計画区域</u>	＝	<u>次に掲げる建築物以外のもの</u> <u>(1)事務所</u> <u>(2)工場</u> <u>(法別表第2(る)項第1号に掲げるもの及び業として薬剤を使った遺体の保管又</u>

					<p>は修復 その他 これら に類す る作業 を行う 施設を 除く。)</p> <p>(3)前2号 の建築 物に附 属する もので 次に掲 げるも の ア 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1, 00 0平 方メ ートル 以内 のもの イ 自</p>
--	--	--	--	--	--

					<p> <u>動 車</u> <u>車 庫</u> <u>(法</u> <u>別 表</u> <u>第 2</u> <u>(へ)</u> <u>項 第</u> <u>4 号</u> <u>に 掲</u> <u>げ る</u> <u>も の</u> <u>を 除</u> <u>く。)</u> <u>ウ 保</u> <u>育 所</u> <u>エ 診</u> <u>療 所</u> <u>オ 危</u> <u>険 物</u> <u>の 貯</u> <u>蔵 又</u> <u>は 処</u> <u>理 に</u> <u>供 す</u> <u>る も</u> <u>の (法</u> <u>別 表</u> <u>第 2</u> <u>(る)</u> <u>項 第</u> <u>2 号</u> <u>に 掲</u> <u>げ る</u> <u>も の</u> <u>を 除</u> <u>く。)</u> <u>カ 倉</u> <u>庫 (法</u> <u>別 表</u> <u>第 2</u> <u>(る)</u> <u>項 第</u> </p>
--	--	--	--	--	--

					<p> <u>2号に掲げるもの及びとして遺体を保管(運送契約に基づく一次保管を含む。)する施設を除く。)で倉庫を営まないもの又は床積の合計が5,000平方メートル以内のもの</u> <u>(4) 倉庫 (法別</u> </p>
--	--	--	--	--	--

					<p>表第2 (る)項 第2号 に掲げ るもの 及び業 として 遺体を 保管(運 送契約 に基づ く一次 保管を 含む。) <u>する施設を除く。</u>で 床面積 の合計 が5,0 00平 方メー トル以 内のもの</p> <p>(5)前号の 建築物 に附属 するもの で次に掲 げるもの ア 物 品販 売業 を営 む店 舗又 は飲 食店 で、その用</p>
--	--	--	--	--	--

						途に 供す る部 分の 床面 積の 合計 が1, 00 0平 方メ ートル 以内 のもの イ 自 動車 庫 (法 別表 第2 (へ) 項第 4号 に掲 げる ものを 除く。 ウ 保 育所 エ 診 療所 オ 危 険物 の貯 蔵又 は処 理に 供す るもの の(法
--	--	--	--	--	--	---

					<p>別表 第2 (る) 項第 2号 に掲 げる もの を除 く。)</p> <p>(6) 巡査派 出所、公 衆電話 所その 他これ らに類 する政 令第1 30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。)</p> <p>(7) 公益上 必要な 建築物 で政令 第13 0条の 5の4</p>
--	--	--	--	--	---

						<u>に定めるもの</u> <u>(8)前2号の建築物に附属するもの(政令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。)</u>
別表2の2 (略)						
別表2の3						
(あ)	(い)	(う)				
区域の名称	地区の名称	建築物の容積率の最高限度				
おゆみ野駅北地区地区整備計画区域～千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区整備計画区域	(略)	(略)				
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>				
別表第3						
(あ)	(い)	(う)				
区域の名称	地区の名称	建築物の建築率の最高限度				
おゆみ野駅北地区地区整備計画区域～千葉外房有料道路高田インタ	(略)	(略)				
別表2の2 (略)						
別表2の3						
(あ)	(い)	(う)				
区域の名称	地区の名称	建築物の容積率の最高限度				
おゆみ野駅北地区地区整備計画区域～千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区整備計画区域	(略)	(略)				
<u>鎌取インターチェンジ周辺地区地区整備計画区域</u>	=	<u>10分の20</u>				
別表第3						
(あ)	(い)	(う)				
区域の名称	地区の名称	建築物の建				

一チェンジ 周辺地区地区 整備計画 区域		
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>

別表第4

(あ)	(い)	(う)
区域の名称	地区の名称	建築物の敷 地面積の最 低限度
幕張新都心 中心地区地区 整備計画 区域～千葉 駅東口西銀 座地区地区 整備計画区 域	(略)	(略)
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>

別表第4の2 (略)

別表第5

(あ)	(い)	(う)	(え)
区域の名 称	地区の名 称	壁面の位 置の制限	適用が 除外さ れる建 築物又 は建築

		蔽率の最高 限度
おゆみ野駅 北地区地区 整備計画区 域～千葉外 房有料道路 高田インタ ーチェンジ 周辺地区地区 整備計画 区域	(略)	(略)
<u>鎌取インタ ーチェンジ 周辺地区地区 整備計画 区域</u>	<u>二</u>	<u>鎌取インタ ーチェンジ 周辺地区地区 整備計画 区域</u>

別表第4

(あ)	(い)	(う)
区域の名称	地区の名称	建築物の敷 地面積の最 低限度
幕張新都心 中心地区地区 整備計画 区域～千葉 駅東口西銀 座地区地区 整備計画区 域	(略)	(略)
<u>鎌取インタ ーチェンジ 周辺地区地区 整備計画 区域</u>	<u>二</u>	<u>1,000平 方メートル</u>

別表第4の2 (略)

			物の部分	別表第5			
幕張新都心中心地区地区整備計画区域～千葉駅東口西銀座地区地区整備計画区域	(略)	(略)	(略)	(あ)	(い)	(う)	(え)
				区域の名称	地区の名称	壁面の位置の制限	適用が除外される建築物又は建築物の部分
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	幕張新都心中心地区地区整備計画区域～千葉駅東口西銀座地区地区整備計画区域	(略)	(略)	(略)
				<u>鎌取インターチェンジ周辺地区地区整備計画区域</u>	二	<u>建築物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5メートル以上、隣地境界線までの距離は1メートル以上とする。</u>	<u>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</u>
別表第6				別表第6			
(あ)	(い)	(う)		(あ)	(い)	(う)	
区域の名称	地区の名称	建築物の高さの最高限度		区域の名称	地区の名称	建築物の高さの最高限度	
幕張新都心住宅地区地区整備計画区域～千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区地区整備計画区域	(略)	(略)		幕張新都心	(略)	(略)	
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>					

			住宅地区地区 整備計画 区域～千葉 敬愛学園稲 毛キャンパ ス地区地区 整備計画区 域		
			<u>鎌取インタ ーチェンジ 周辺地区地 区整備計画 区域</u>	=	<u>31メート ル</u>

備考 改正箇所は、下線が引かれた箇所である。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。