

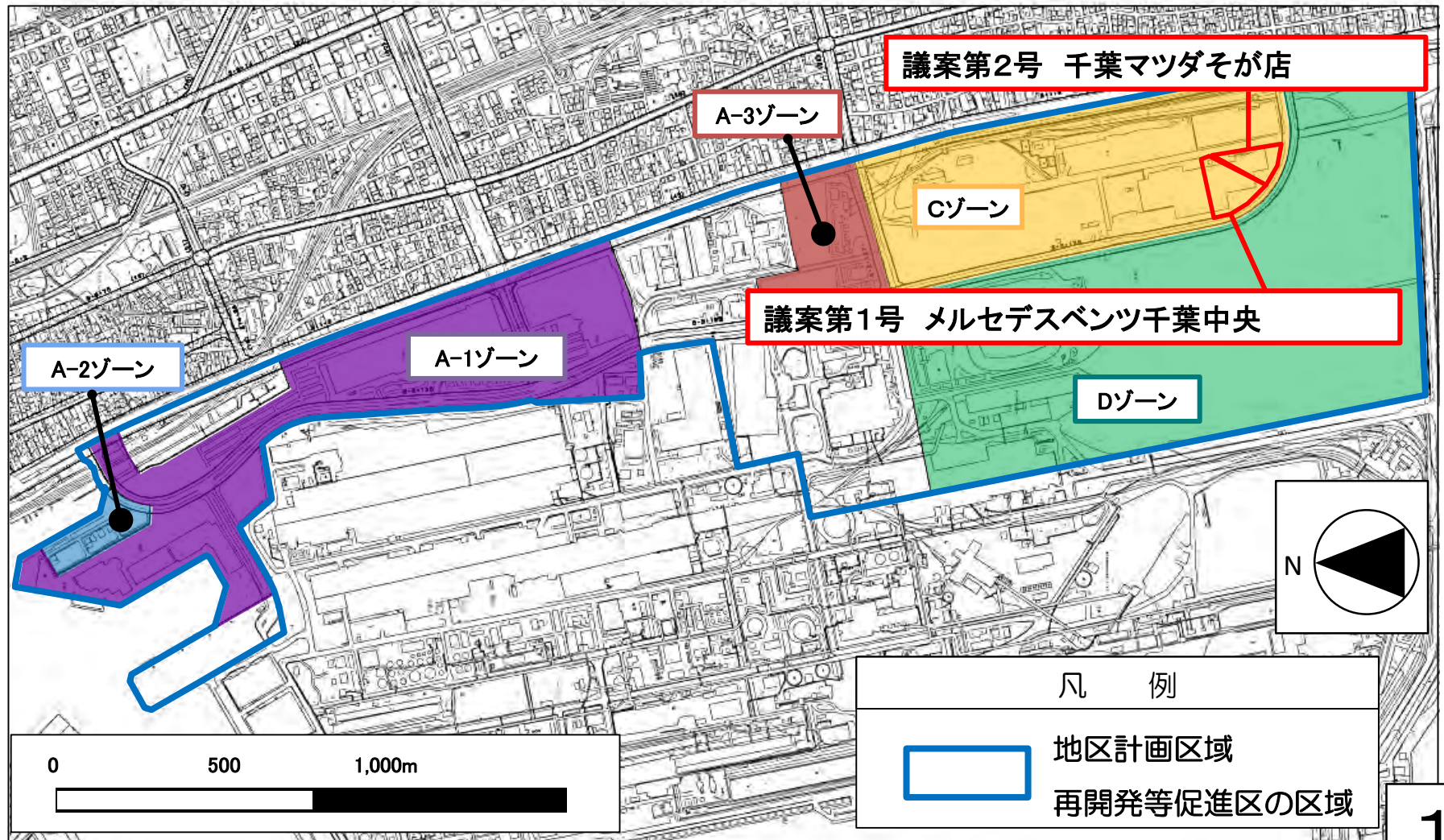
令和3年度第3回千葉市建築審査会

議案第1号 メルセデスベンツ千葉中央 新築工事

議案第2号 千葉マツダそが店 新築工事

地区計画
計画図

蘇我副都心臨海地区地区計画



蘇我副都心臨海地区地区計画（抜粋）

土地利用に関する 基本方針	③ <u>Cゾーン</u> は、既成市街地との近接性や大規模な公園緑地、スポーツ施設などの地域資源を生かし、市民が都心の魅力を享受できるとともに、緑やスポーツを身近に感じられる土地利用の展開を目指し、 <u>居住機能、スポーツ交流機能、商業機能などを配置する。</u>
建築物等の 用途の制限	<u>建築できる建築物は、次に掲げる建築物</u> （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項の営業の用に供するものを除く。）とする。 (1)（略） (2) <u>物品販売業を営む店舗又は飲食店</u> (3) ～(17)（略） (18) <u>作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場</u> （都市計画道路 川崎町東西2号線の道路境界線から15m以内に当該用途に供する部分を有しないものに限る。） (19) ～(24)（略）

建築基準法（抜粋）

第48条（用途地域）

13 工業専用地域内においては、別表第2（わ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。

別表第2 用途地域内の建築物の制限

(わ)	<u>工業専用地域内に建築してはならない建築物</u>	五 <u>物品販売業を営む店舗又は飲食店</u>
-----	-----------------------------	--------------------------

第68条の3（再開発等促進区等内の制限の緩和等）

6 地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区内の建築物に対する第48条第1項から第13項まで（略）の規定の適用については、第48条第1項から第11項まで及び第13項中「又は公益上やむを得ない」とあるのは「公益上やむを得ないと認め、又は地区計画若しくは沿道地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画若しくは沿道地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」と、同条第12項中「工業の利便上又は公益上必要」とあるのは「…（略）…」とする。



◆建築基準法第68条の3第6項の規定を適用した同法第48条第13項ただし書き許可

工業専用地域内においては物品販売業を営む店舗は建築してはならない。

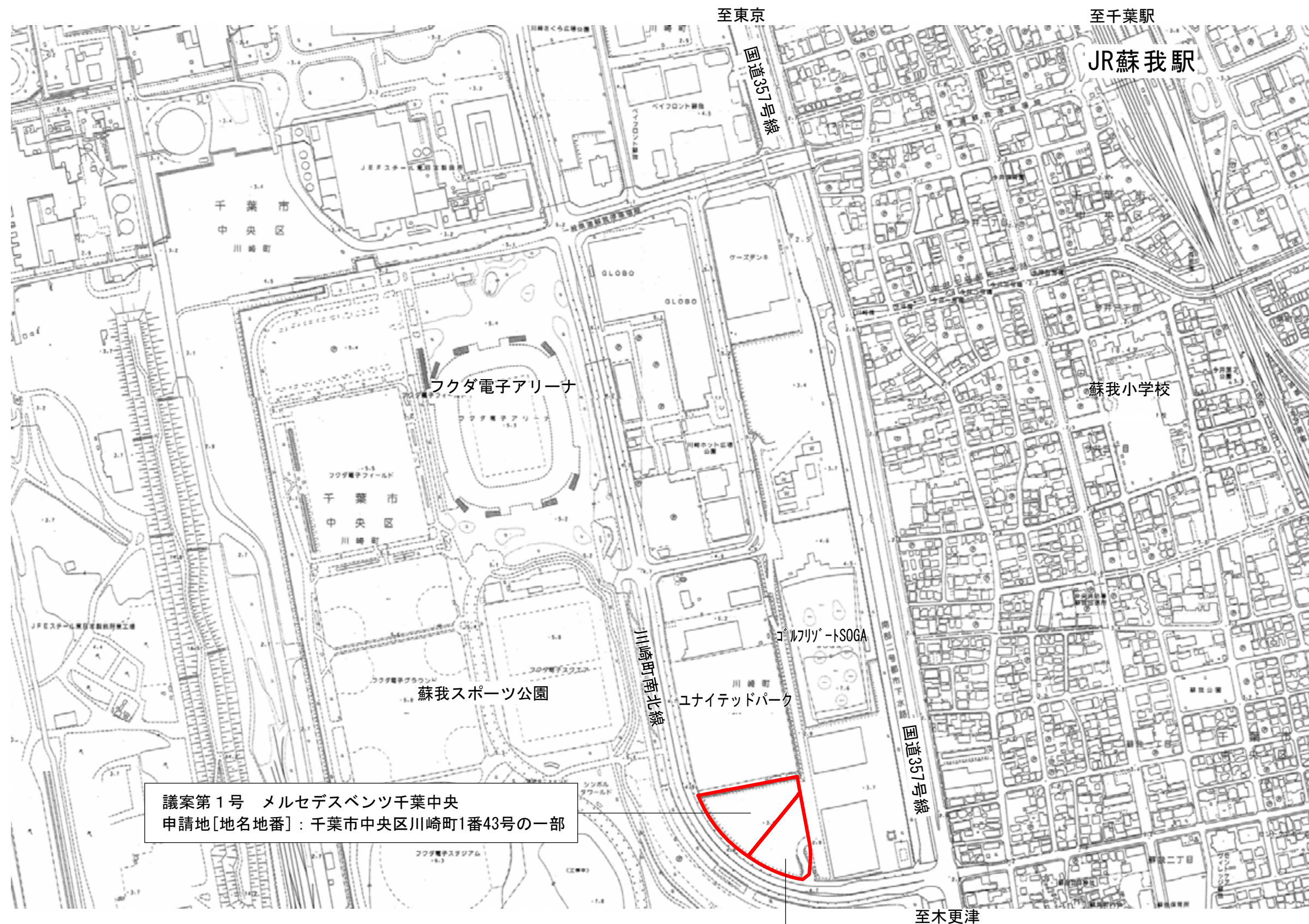
ただし、特定行政庁が地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。

令和3年度第3回千葉市建築審査会

議案第1号 メルセデスベンツ千葉中央 新築工事

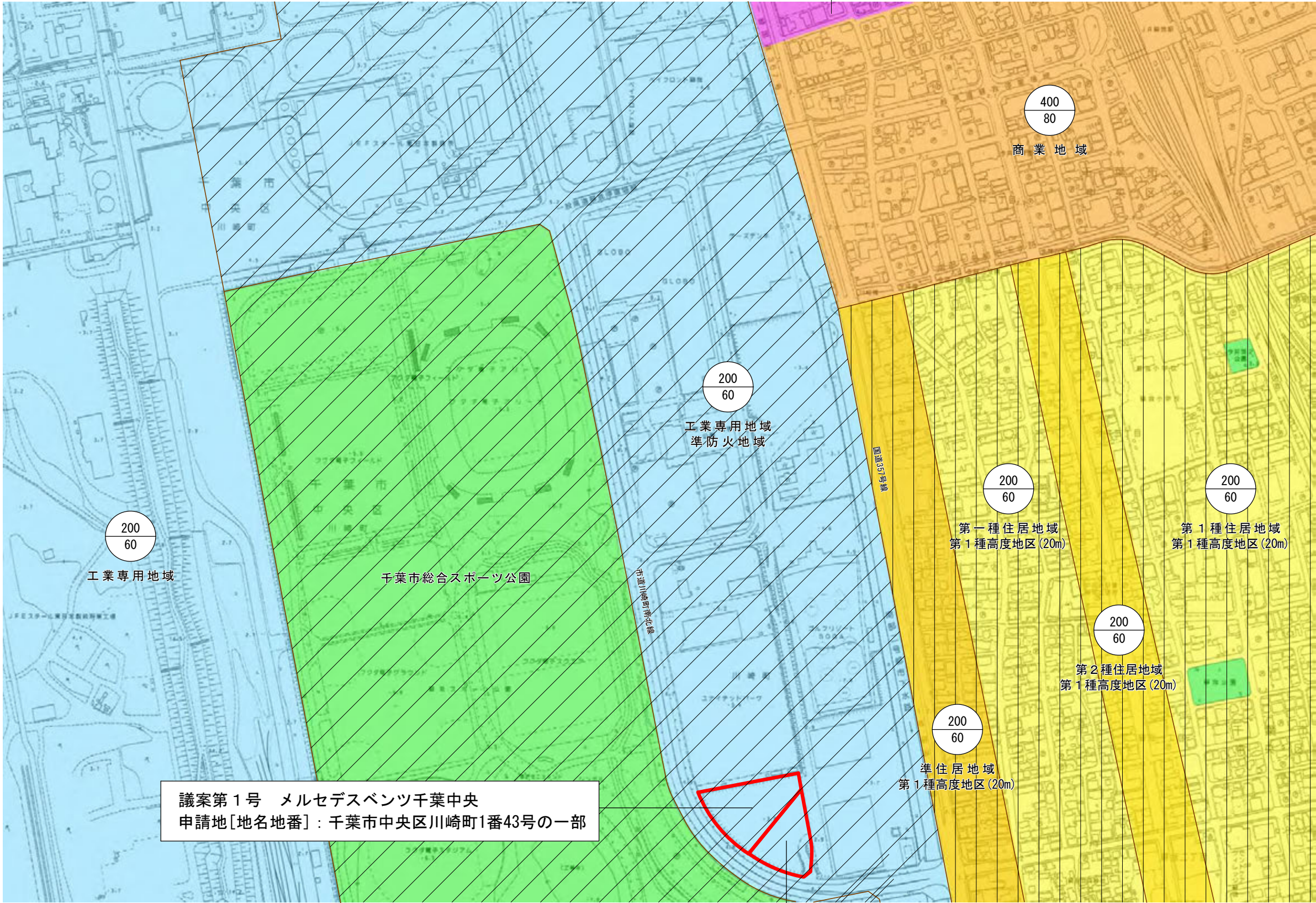
議案第2号 千葉マツダ そが店 新築工事

案内図



議案第1号 メルセデスベンツ千葉中央
申請地[地名地番]: 千葉市中央区川崎町1番43号の一部

議案第2号 千葉マツダ そが店
申請地[地名地番]: 千葉市中央区川崎町1番43号の一部



議案第1号 メルセデスベンツ千葉中央
申請地[地名地番]：千葉市中央区川崎町1番43号の一部

議案第2号 千葉マツダ そが店
申請地[地名地番]：千葉市中央区川崎町1番43号の一部

- 【凡例】
- 用途地域
- 第1種住居地域 ---
 - 第2種住居地域 ---
 - 準住居地域 ---
 - 近隣商業地域 ---
 - 商業地域 ---
 - 工業専用地域 ---
 - 公園 ---
- 地区計画
- [蘇我副都心臨海地区地区計画]
- 第1種高度地区(20m) ---

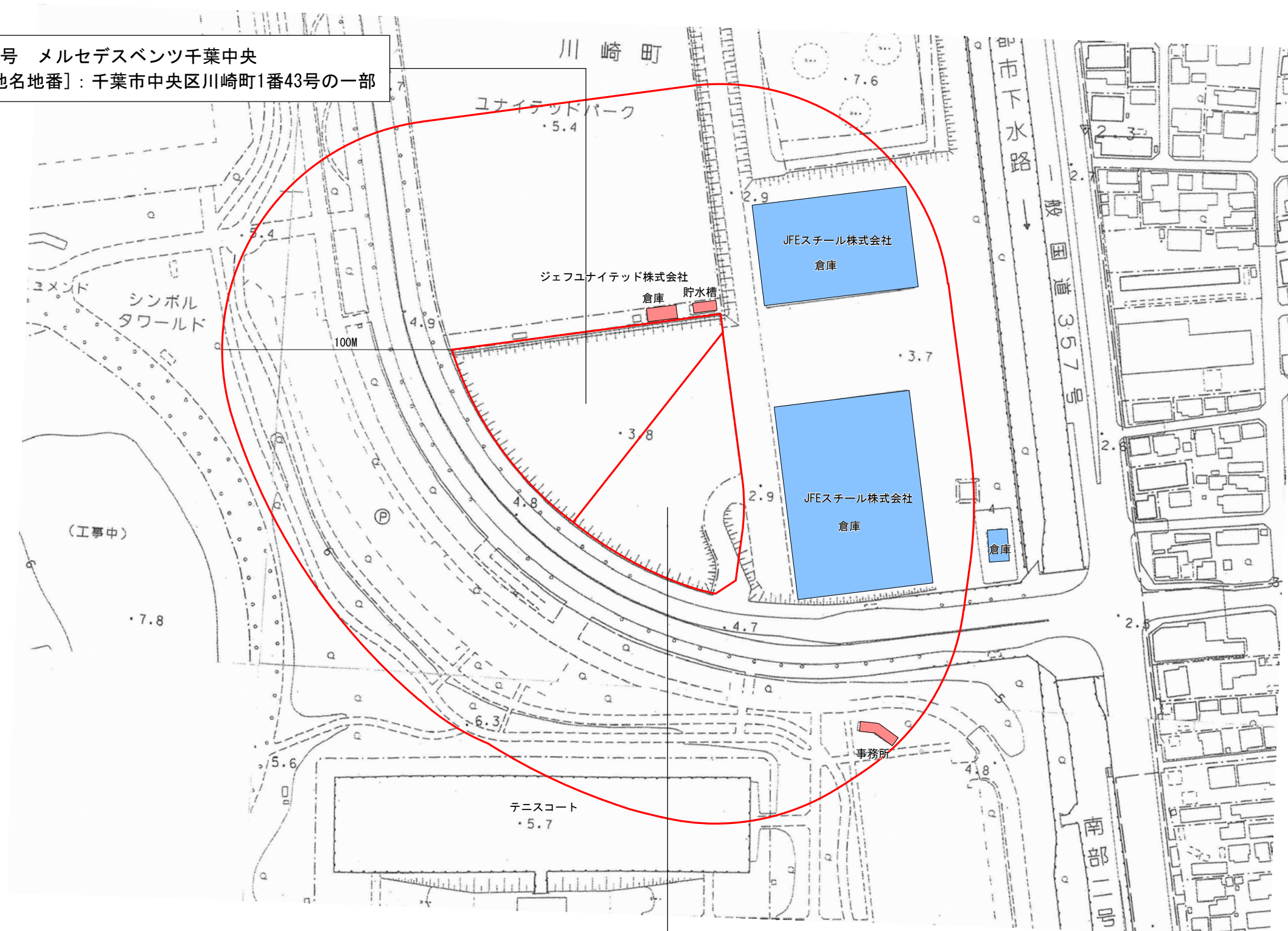
令和3年度第3回千葉市建築審査会

議案第1号 メルセデスベンツ千葉中央 新築工事

議案第2号 千葉マツダ そが店 新築工事

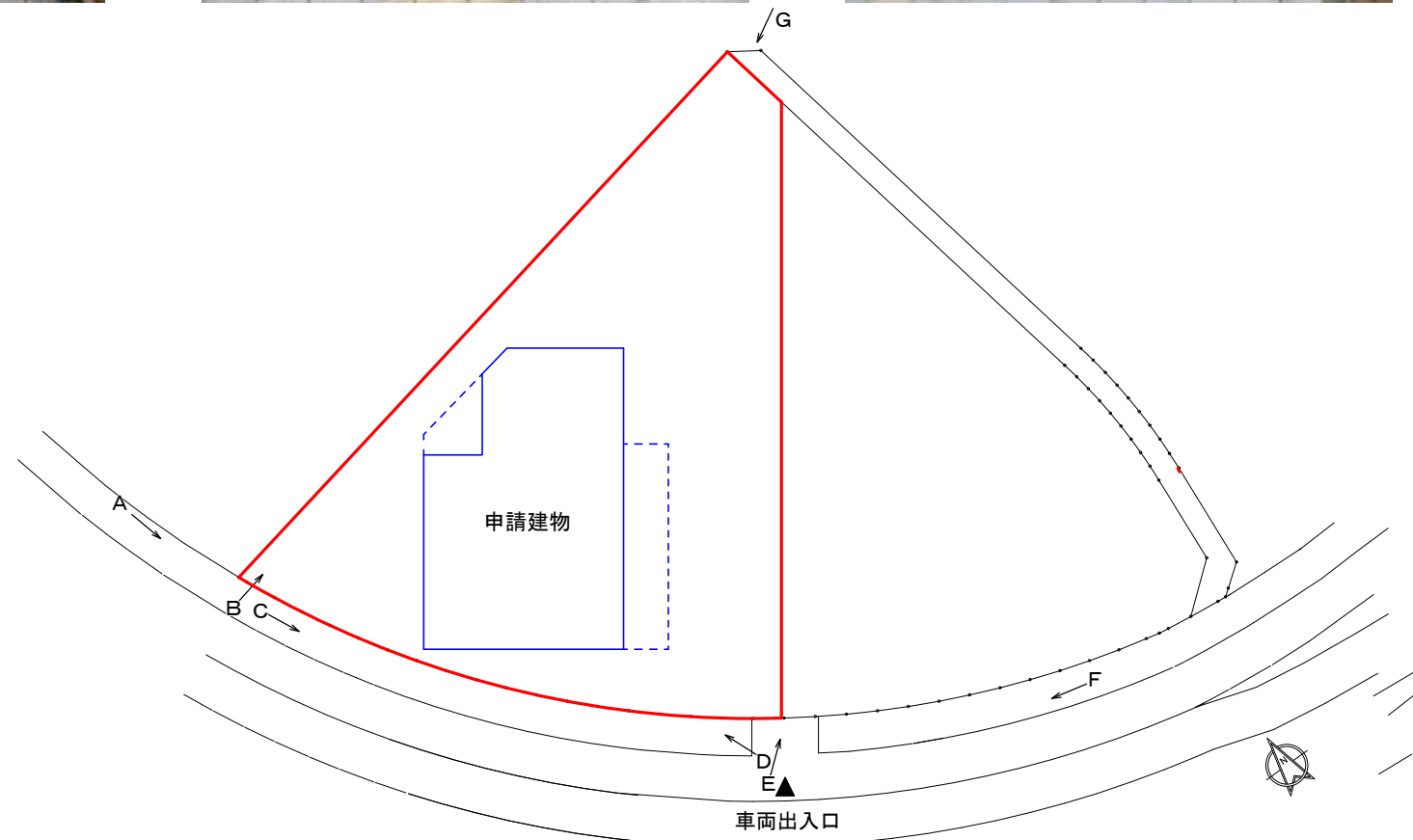
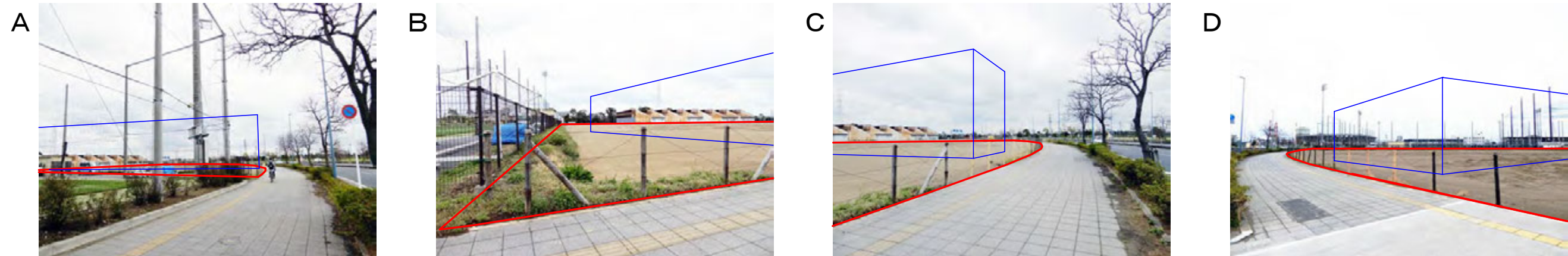
周辺土地利用
現況図

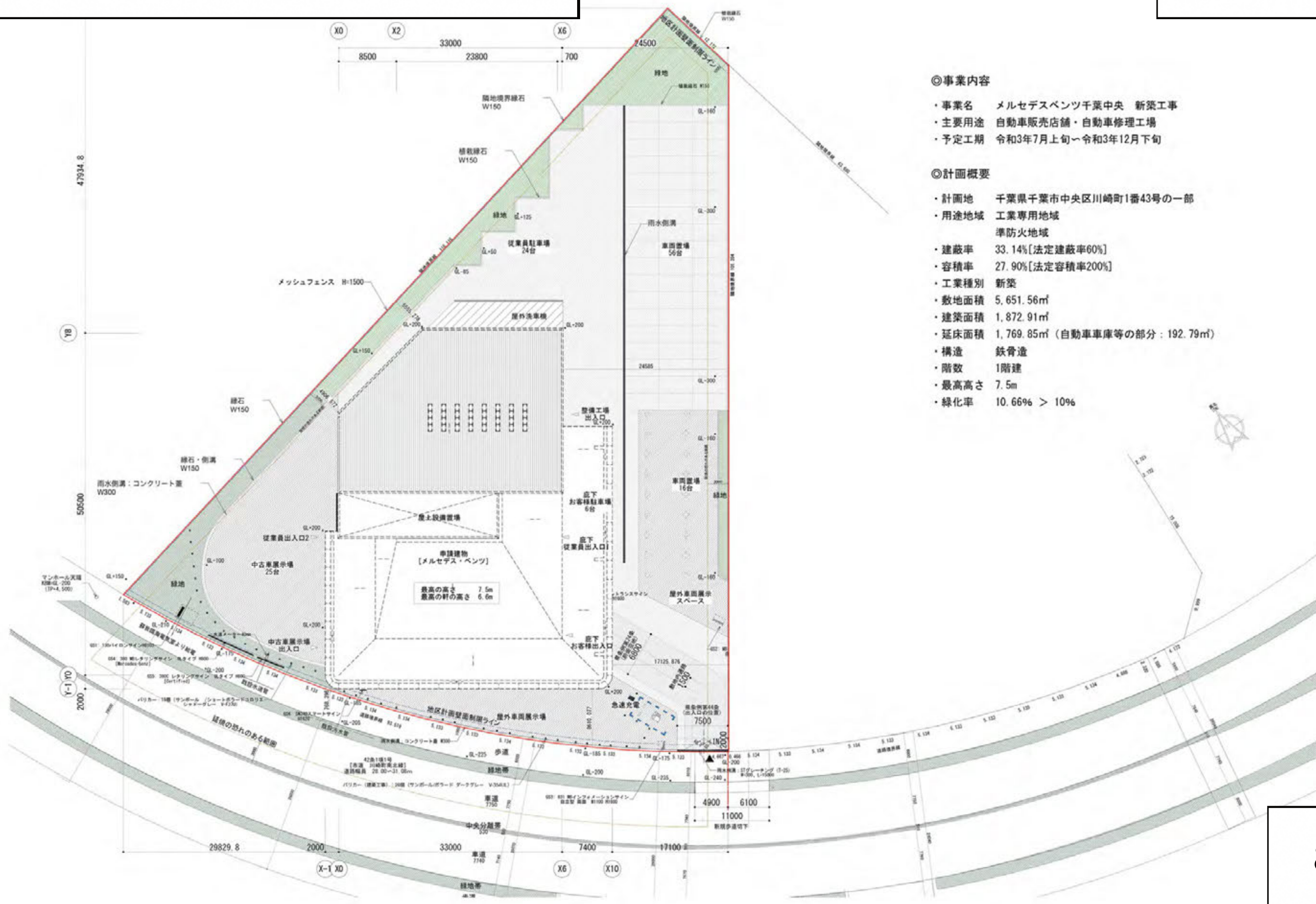
議案第1号 メルセデスベンツ千葉中央
申請地[地名地番]: 千葉市中央区川崎町1番43号の一部

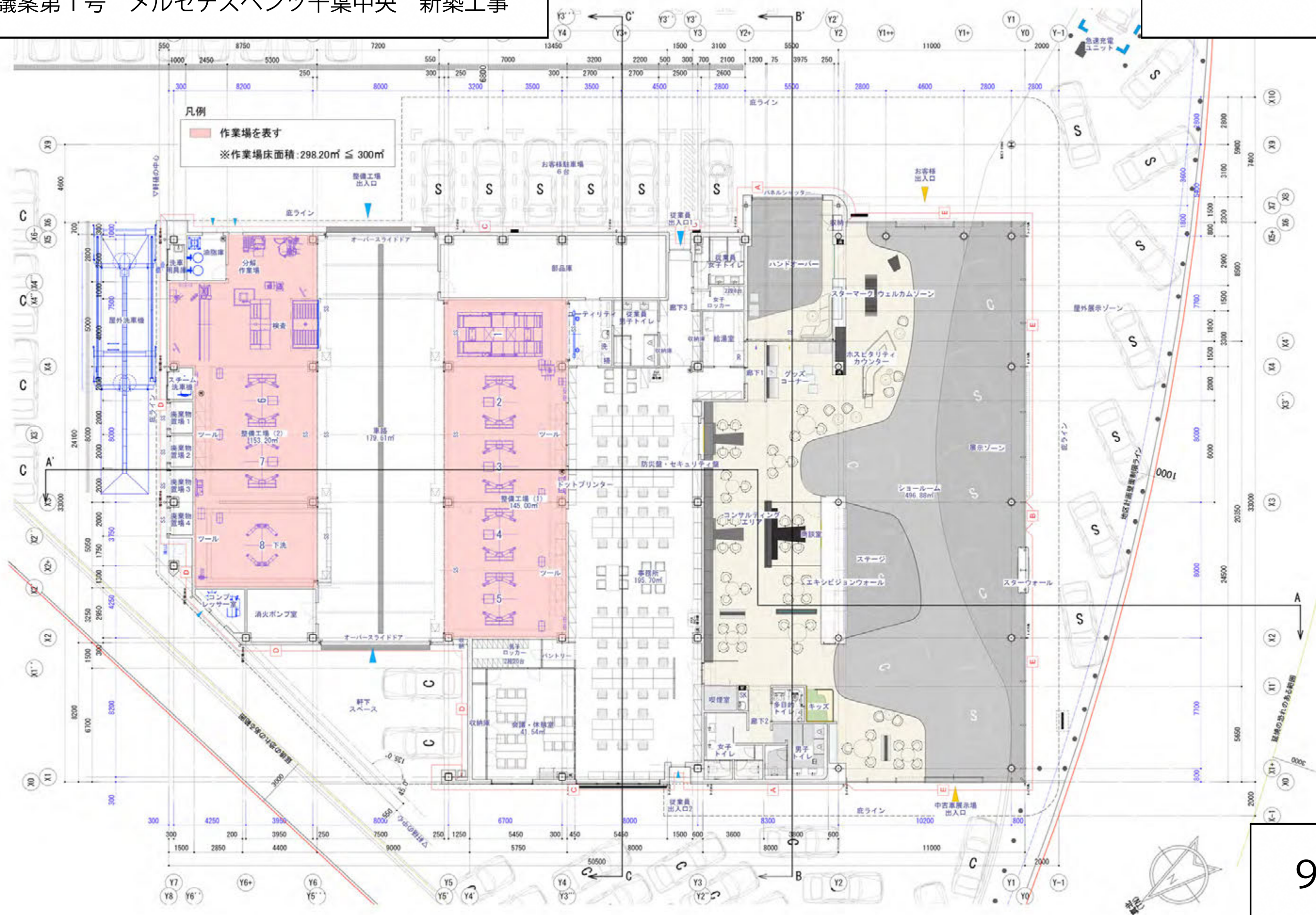


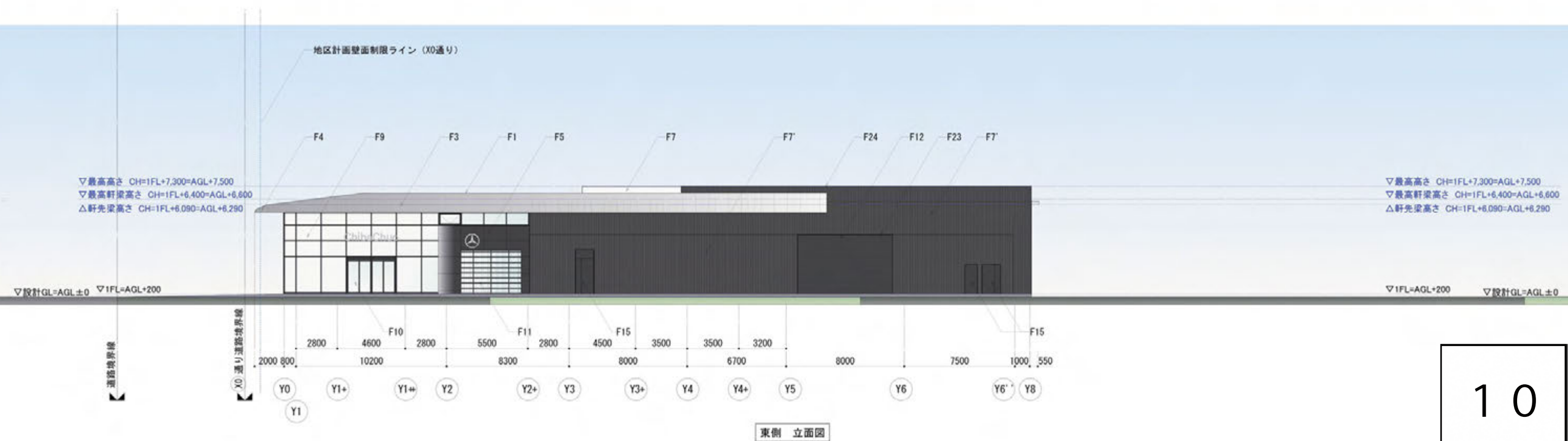
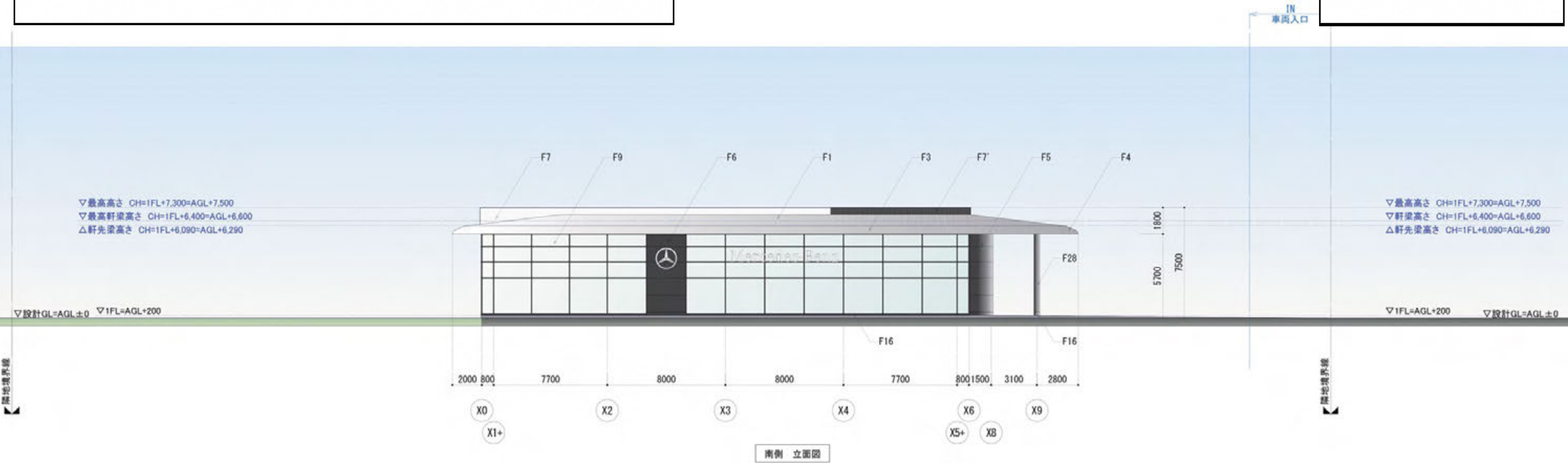
凡例
工業系建物
その他

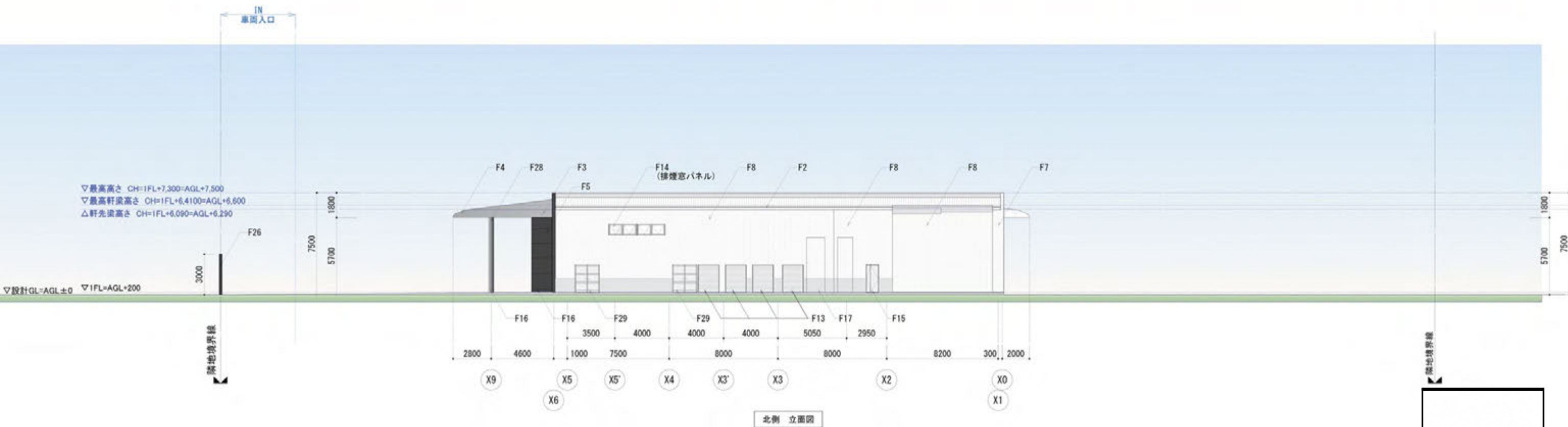
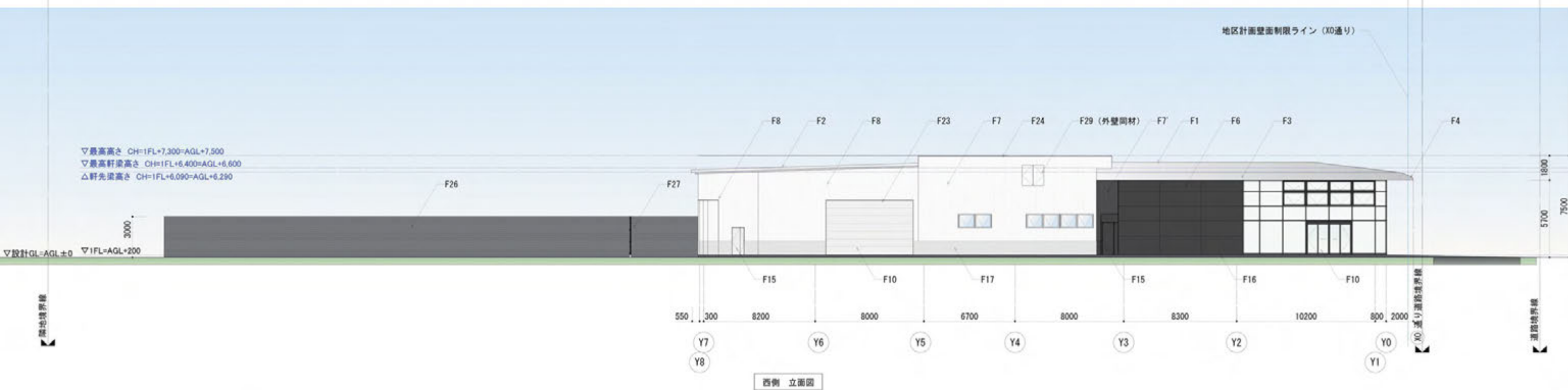
議案第2号 千葉マツダ そが店
申請地[地名地番]: 千葉市中央区川崎町1番43号の一部

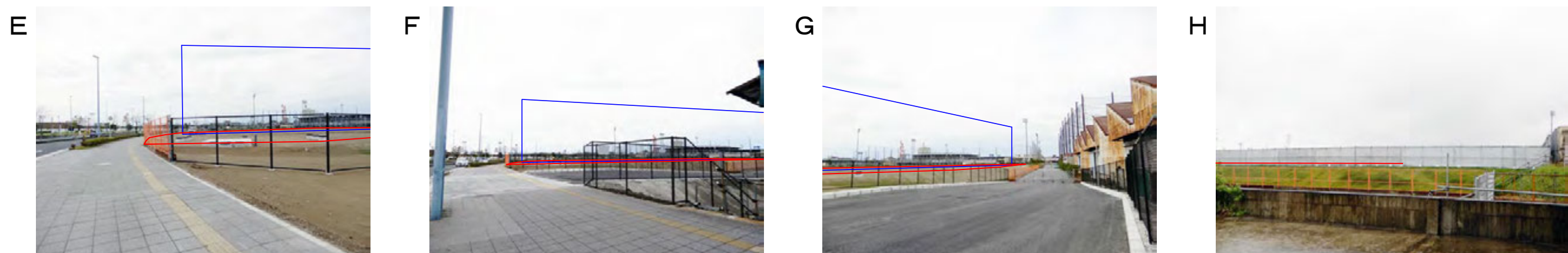
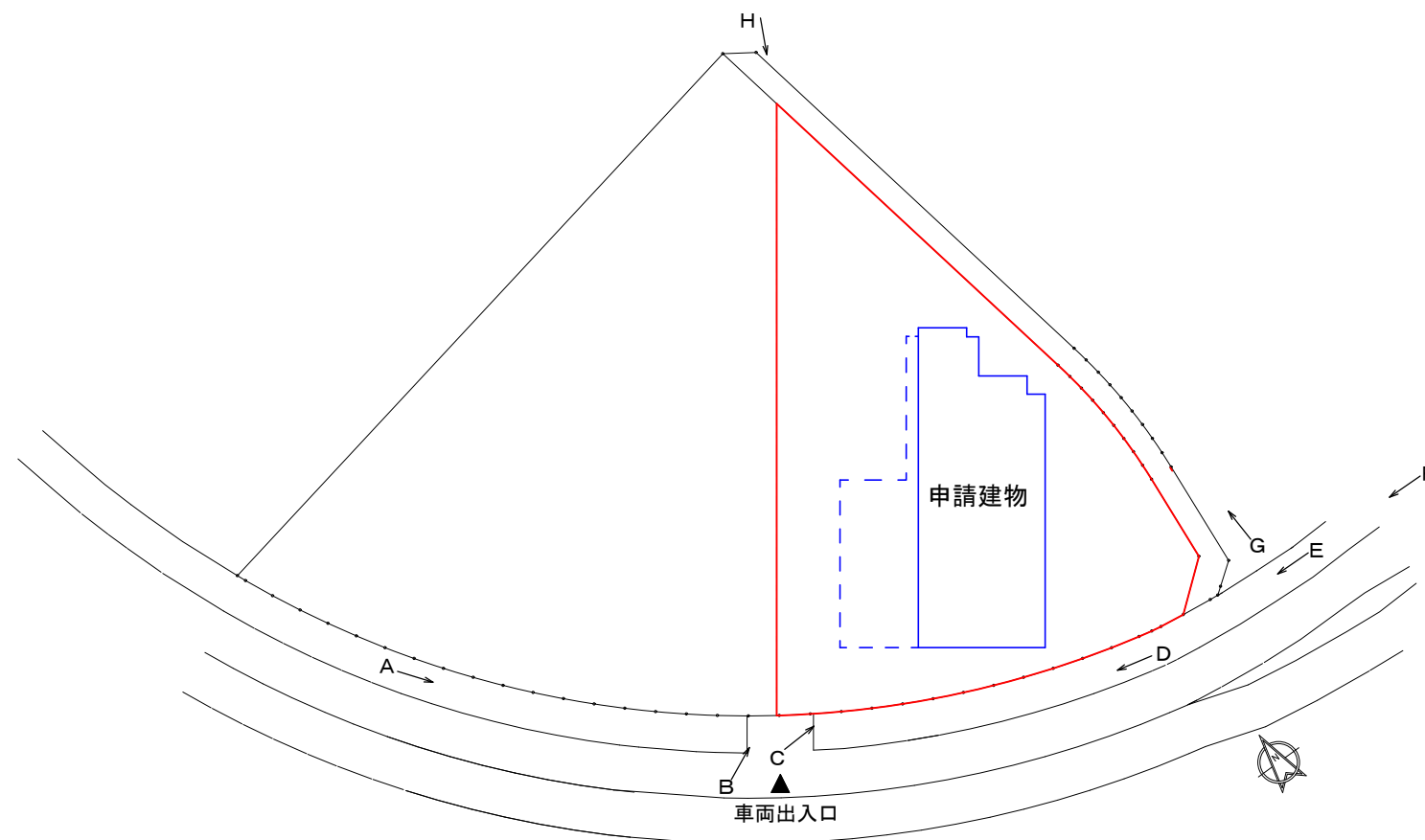
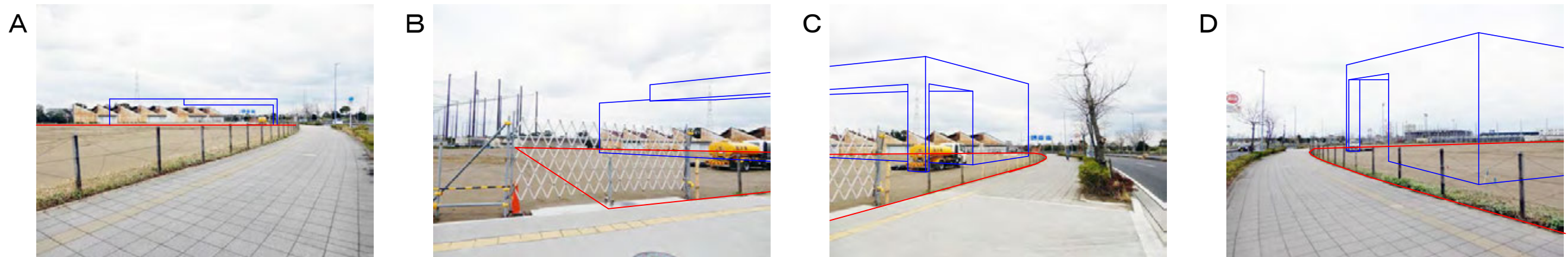






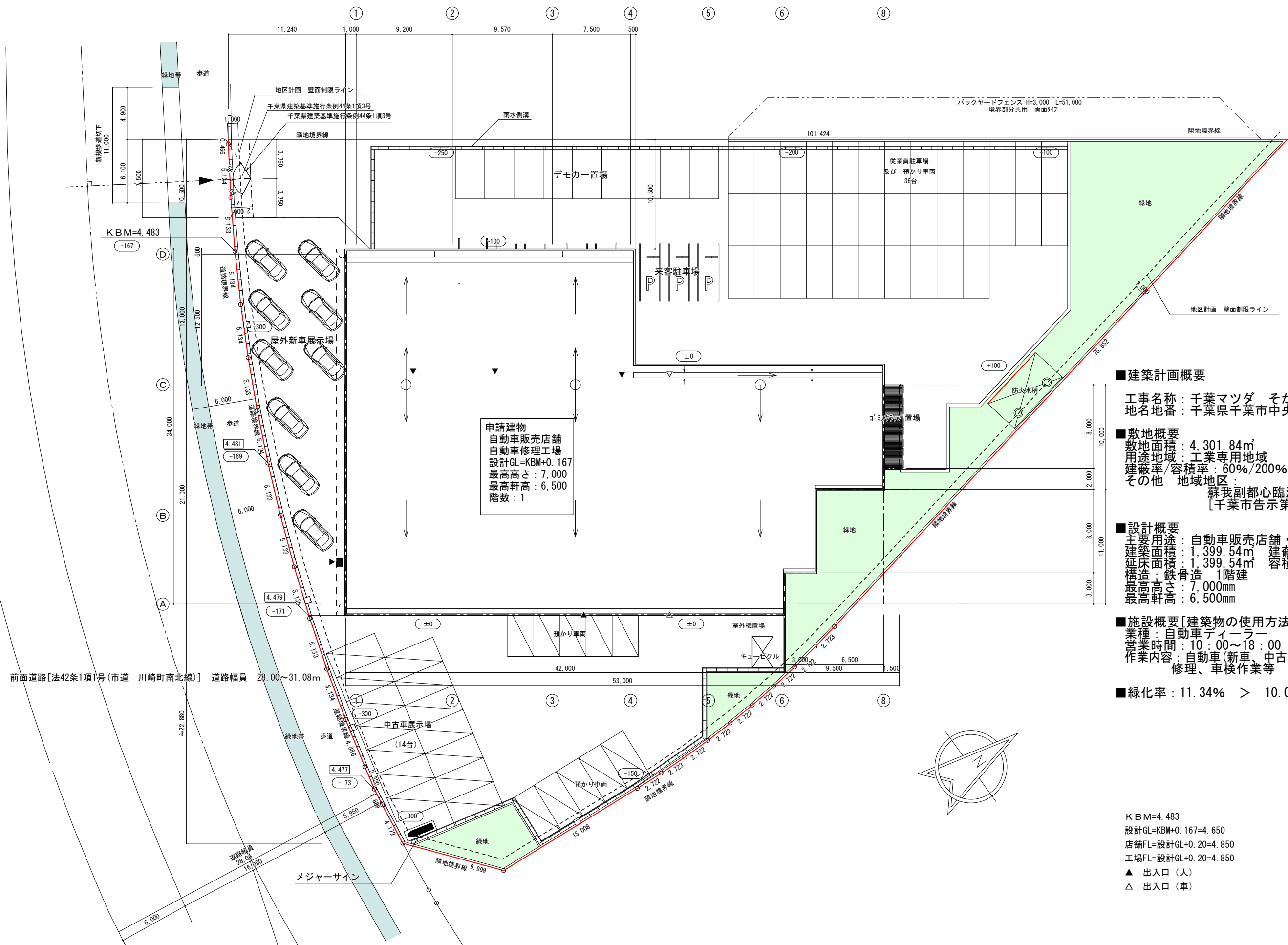






令和3年度第3回千葉市建築審査会
議案第2号 千葉マツダ そが店 新築工事

配置図
建築計画概要



■建築計画概要

工事名称: 千葉マツダ そが店 新築工事
地名地番: 千葉県千葉市中央区川崎町1番43の一部

■敷地概要

敷地面積: 4,301.84㎡
用途地域: 工業専用地域
建蔽率/容積率: 60%/200%
その他 地域地区: 蘇我副都心臨海地区計画
[千葉市告示第166号 令和2年3月6日]

■設計概要

主要用途: 自動車販売店舗・自動車修理工場
建築面積: 1,399.54㎡ 建蔽率 32.54%
延床面積: 1,399.54㎡ 容積率 32.54%
構造: 鉄骨造 1階建
最高高さ: 7,000mm
最高軒高: 6,500mm

■施設概要[建築物の使用法]

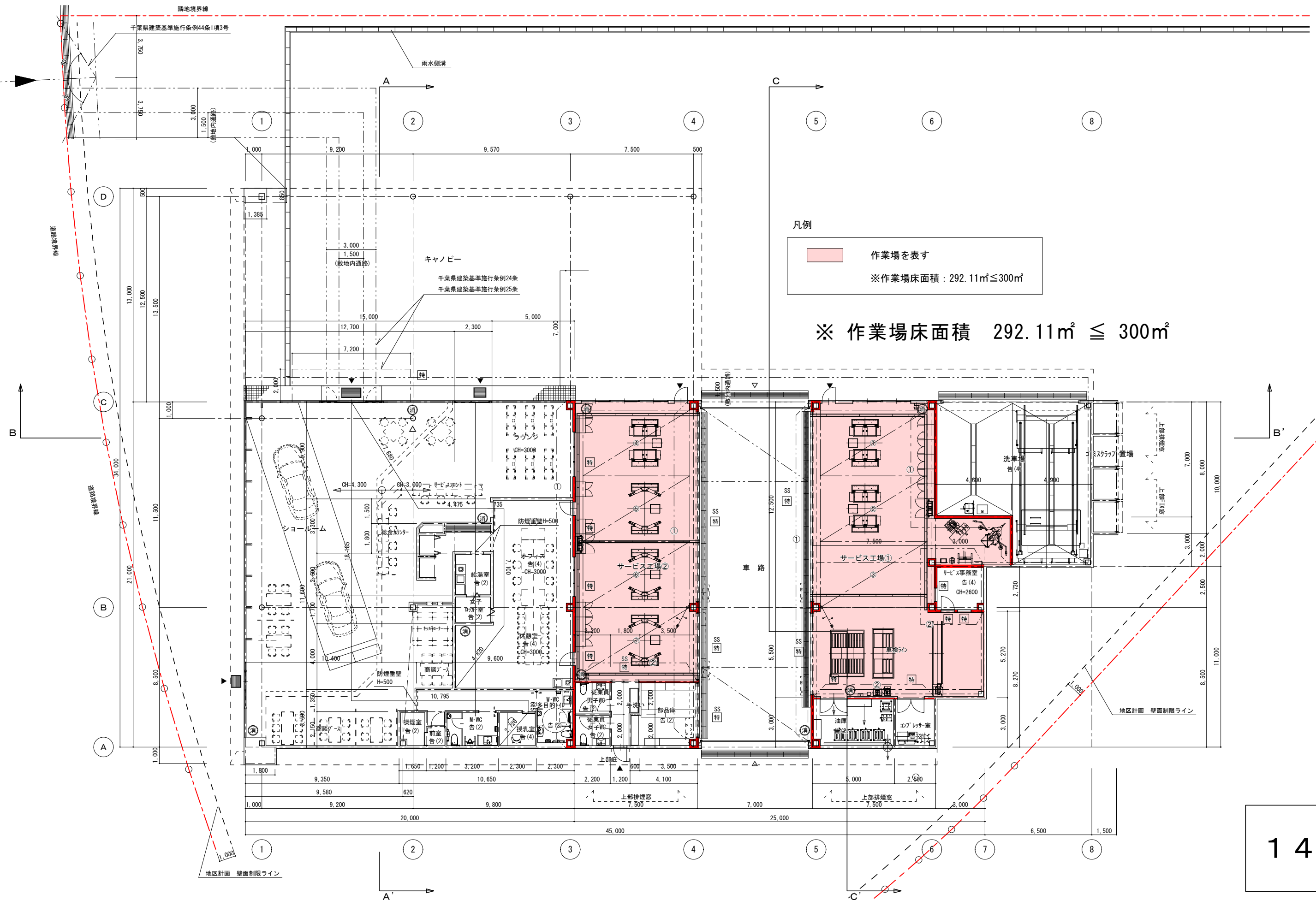
業種: 自動車ディーラー
営業時間: 10:00~18:00
作業内容: 自動車(新車、中古車)の販売、メンテナンス、修理、車検作業等

■緑化率: 11.34% > 10.00%

KBM=4.483
設計GL=KBM+0.167=4.650
店舗FL=設計GL+0.20=4.850
工場FL=設計GL+0.20=4.850
▲: 出入口(人)
△: 出入口(車)

令和３年度第３回千葉市建築審査会
議案第２号 千葉マツダ そが店 新築工事

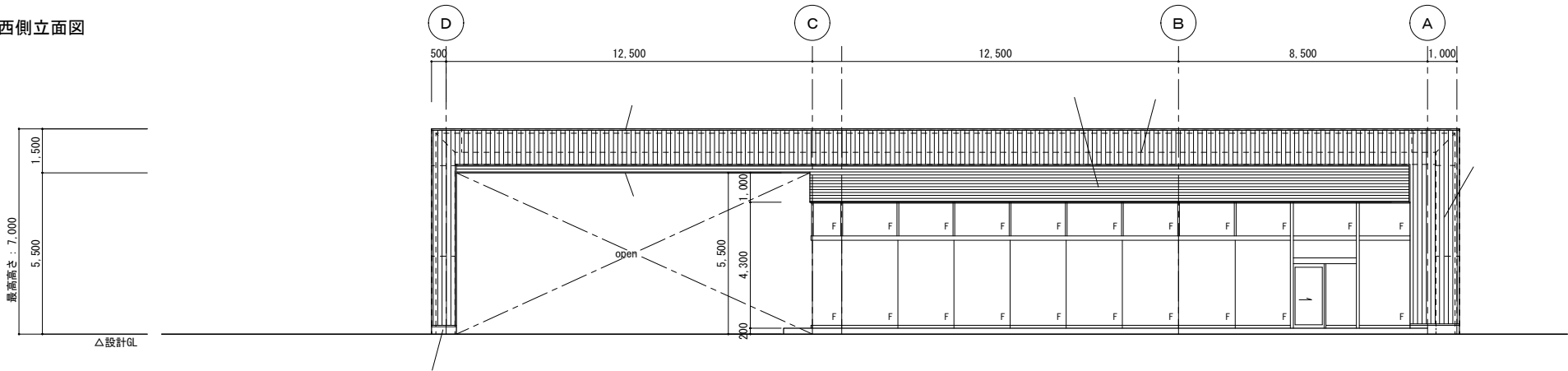
1 階平面図



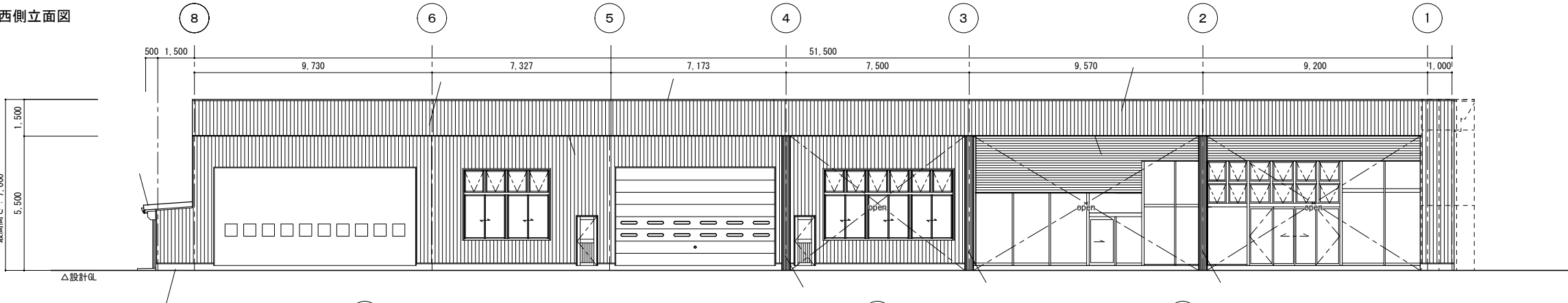
令和3年度第3回千葉市建築審査会
議案第2号 千葉マツダ そが店 新築工事

立面図

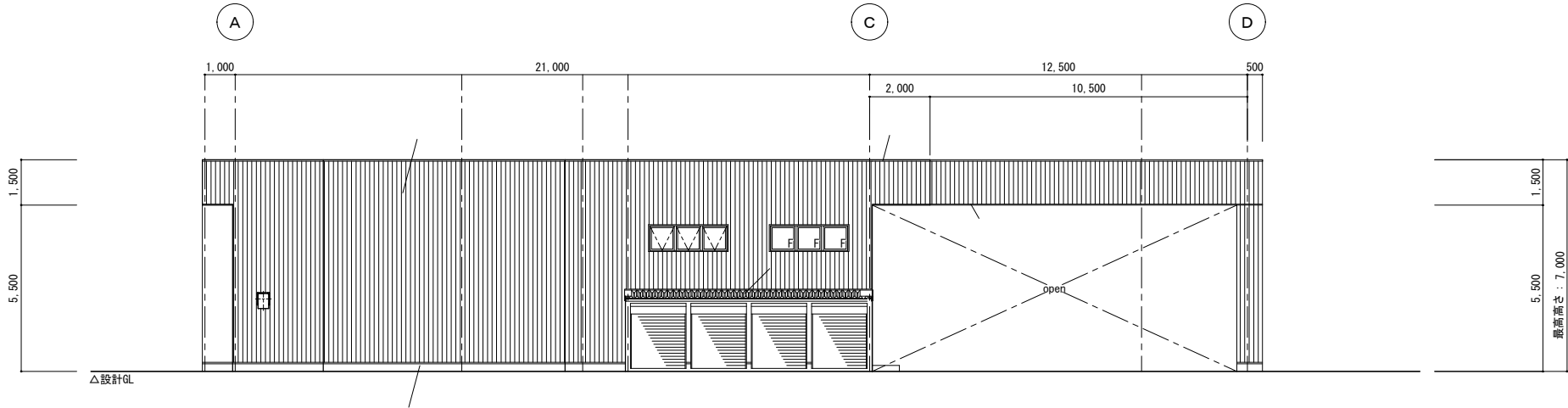
■南西側立面図



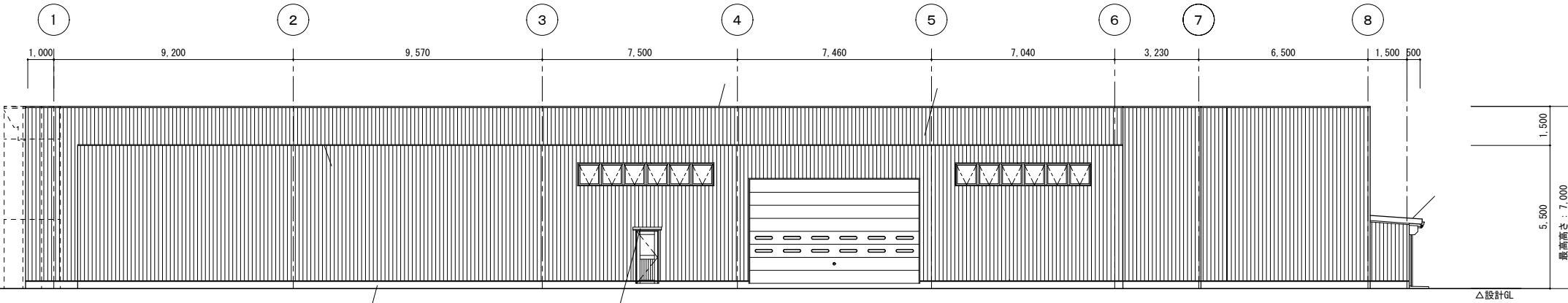
■北西側立面図



■北東側立面図



■南東側立面図



令和3年度第3回千葉市建築審査会

議案第1号 メルセデスベンツ千葉中央新築工事

議案第2号 千葉マツダそが店 新築工事

包括同意基準

建築審査会 包括同意基準適合表（03千都建指第307号、310号）

建築基準法第68条の3第6項を適用した法第48条第13項ただし書 包括同意基準

項目		確認欄	備考
(1)	蘇我副都心臨海地区地区計画に適合するものである。	○	・Cゾーンに該当 ・建築できる用途（物品販売業を営む店舗、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場）に該当 ・壁面線後退距離 2号壁面線1m以上後退
(2)	蘇我副都心臨海地区の地区整備計画が定められている地区内に過半以上の敷地が存するものである。	○	

その他の特記事項

議案第1号 メルセデスベンツ千葉中央 新築工事

議案第2号 千葉マツダそが店 新築工事