（令和７年１２月１日現在）

匝瑳市

所管事務所	海匝土木事務所
所　在　地	匝瑳市八日市場イ１９９９
電話番号	0479-72-1172

※当資料のデータはこちらから
県ホームページ≪「建築調査べんり帳」について≫
https://www.pref.chiba.lg.jp/kenchiku/jigyousha/benrichou.html

建築調査べんり帳

１　適用される条例等

法	条例等
建築基準法等	・千葉県建築基準法施行条例（参考：千葉県建築基準法施行条例とその解説） ・千葉県建築基準法施行細則 ・千葉県建築基準法令関係取扱基準集
都市計画法等	・千葉県宅地開発事業の基準に関する条例 ・匝瑳市宅地開発事業指導要綱
盛土規制法等	・千葉県宅地造成等規制法施行細則
その他	・千葉県福祉のまちづくり条例（届出についてはこちら） ・千葉県屋外広告物条例 ・匝瑳市リゾート地域大型建築物指導要綱 ・匝瑳市土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例

2　区域･地区等の指定等の状況（代表的なもの）

法	区域・地区等の名称	区域・地区等の詳細
建築基準法等（※1）	法第 6 条第 1 項第 3 号指定区域 ※都市計画区域外においても建築確認申請の手続きが必要な区域として千葉県知事が指定した区域	―
	法第 22 条指定区域 ※特定行政庁が防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域	あり（都市計画区域内全域（準防火地域を除く。））
	建築協定	―
	災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域（※3））	あり
	リゾート構想特定区域	あり（匝瑳市吉崎、長谷、東小笹、西小笹、登戸、今泉、栢田、川辺、新堀、野手、堀川、平木の一部）
都市計画法等（※2）	都市計画区域	あり
	市街化区域･市街化調整区域	―
	用途地域	あり
	防火地域	―
	準防火地域	あり
	高度地区	―
	高度利用地区	―
	特別用途地区	―
	特定用途制限地域	―
	地区計画	あり
	生産緑地地区	―
	臨港地区	―
	風致地区	―
	航空機騒音障害防止地区等	―
盛土規制法等	宅地造成等工事規制区域	あり（匝瑳市市全域）
その他	自然環境保全地域	―
	自然公園	あり

〈補足〉上表以外の法令に基づく区域の詳細は、各法令を所管する機関にお問い合わせください。
※1　対象地が区域内であるかなどの詳細は、各市町村のホームページや窓口等又は所管する土木事務所の窓口等で確認してください。
※2　対象地が区域内であるかなどの詳細は、各リンク先、市町村が発行する都市計画図又は市町村の窓口等で確認してください。
※3　敷地が土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域等に含まれるかは「ちば情報マップ」で確認することができます。

3　区域・地区等の規制等

<table>
<tr><th>法</th><th>規制等の名称</th><th>規制等の詳細</th></tr>
<tr><td rowspan="2">建築基準法等</td><td>斜線制限（道路斜線、隣地斜線、北側斜線）、日影規制、絶対高さ制限、外壁の後退距離</td><td>別表「建築物の高さの制限等」参照
（※リゾート構想特定区域内で建築物を建築する場合、建築物の用途及び規模によって、敷地に接する道路の長さや周囲空地の確保、日影の規制等に制限がかかります。詳細は、下表及び「千葉県建築基準法施行条例とその解説 p72・安全の確保に係る基準、同 p75・日影による中高層の建築物の高さの制限」をご覧ください。）
（◎接続道路や周囲空地等に制限がかかる建築物）
<table><tr><th>区域</th><th>用途及び規模</th></tr><tr><td>都市計画区域内及び法第 6 条第 1 項第 3 号指定区域</td><td>共同住宅、寄宿舎等で延べ面積 500 ㎡超えかつ高さ 13m を超えるもの</td></tr></table>（◎日影の規制に制限がかかる建築物）
<table><tr><th>区域</th><th>規模</th></tr><tr><td>都市計画区域内のうち
用途地域の指定のない地域</td><td>高さ 10m を超えるもの</td></tr><tr><td>法第 6 条第 1 項第 3 号指定区域</td><td>延べ面積 500 ㎡を超えかつ高さ 13m を超えるもの</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>がけの制限</td><td>　がけ（水平面に対しなす角 30 度を超える硬岩盤以外の斜面で高さが 2m を超えるものをいいます。以下同じ。）付近には、構造耐力上安全な擁壁が設置されていることや、がけの崩壊のおそれがない場合などを除き、住宅など居室を有する建築物を建築することはできません。詳細は、「千葉県建築基準法施行条例とその解説 p5・がけ付近の建築物の敷地等」をご覧ください。なお、制限を生じるがけは個別に指定するものではありませんので、該当するがけの有無等は、現地確認等により設計者等が判断する必要があります。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">都市計画法等</td><td>開発行為等の規制</td><td>　建築物の建築などを目的とした土地の区画形質の変更（切土や盛土、農地転用など）がある場合は、その規模によって、都市計画法の規定による開発許可（又は千葉県宅地開発事業の基準に関する条例の確認）が必要になる場合があります。（1000 ㎡以上の開発行為や 5 戸以上の共同住宅の建築などの行為を行う場合は、別途、匝瑳市宅地開発事業指導要綱の規定による事前協議を実施し、匝瑳市長の同意を得る必要があります。）詳細は「開発行為等の規制」をご覧ください。</td></tr>
<tr><td>航空機騒音障害防止地区等内の制限等</td><td>ー</td></tr>
<tr><td>盛土規制法等</td><td>宅地造成等工事規制区域内の規制</td><td>以下の行為を行う場合許可が必要です。
（1）盛土で高さが 1m 超の崖（30 度を超える斜面、以下同じ）を生ずるもの
（2）切土で高さが 2m 超の崖を生ずるもの
（3）盛土と切土を同時に行い、高さが 2m 超の崖を生ずるもの
（4）盛土で高さが 2m 超となるもの
（5）盛土又は切土をする土地の面積が 500 ㎡超かつ、盛土又は切土する前後の地盤面の標高差が一部でも 30cm 超となるもの
（6）最大時に堆積する土石の高さが 2m超かつ面積が 300 ㎡超となるもの
（7）最大時に堆積する土石の面積が 500 ㎡超かつ、地盤面と土砂との標高差が一部でも 30cm 超となるもの
詳細は「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」をご覧ください。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他</td><td>自然環境保全地域内の行為規制</td><td>ー</td></tr>
<tr><td>自然公園内の規制</td><td>自然公園内において特定の行為を行うときは、許可等が必要となる場合があります。（詳細はこちらをご覧ください）</td></tr>
</table>

4　設計に用いる諸条件・緩和等

法	諸条件・緩和等の名称	諸条件・緩和等の詳細
建築基準法等	垂直積雪量	30cm（千葉県建築基準法施行細則　第 16 条の 2）
	地表面粗度区分	Ⅱ又はⅢ　（H12 建設省告示 1454 号第 1） ※ 特定行政庁が規則で定める区域はありませんので、対象地の海岸線又は湖岸線までの距離並びに建築物の高さに応じⅡ又はⅢを選択してください。 ※ 安全側の検討として、区分Ⅱを適用することは支障ありません。
	基準風速（V_0）	38 m／s（H12 建設省告示 1454 号第 2）
	凍結深度（cm）	―
	角地緩和（建蔽率の緩和）	敷地の周長の 1/3 以上が道路又は公園等に接し、以下のいずれかに該当する場合、建蔽率に＋10%。（千葉県建築基準法施行細則　第 16 条） ① 幅員が 4m 以上の 2 の道路でその幅員の合計が 10m以上の道路が内角 120 度以内で交わる角地 ② 建築物の敷地に接する道路の反対側又は敷地に接して公園等があり、①に準ずると認められるもの ※ 2 つの道路に挟まれた敷地における緩和はありません。 ※ 地区計画等により建蔽率の制限等がある場合があります。
	設計に用いる緯度経度	日影図の作成など、設計に用いる緯度経度は、当該敷地の緯度経度を活用してください。
その他	省エネ基準	地域に応じ以下のとおりです。 旧八日市場市：告示別表第 10 で定める地域の区分　６地域／年間の日射地域区分　A４区分／暖房期の日射地域区分　H４区分 旧野栄町：告示別表第 10 で定める地域の区分　６地域／年間の日射地域区分　A４区分／暖房期の日射地域区分　H３区分

5　その他の諸注意等

・都市計画区域外では、道路の種別（法 42 条）、接道の義務（法 43 条）、容積率（法 52 条）、建蔽率（法 53 条）や用途地域の制限（法 48 条）など、いわゆる集団規定（法第３章（第 8 節を除く。））の適用はありません。
・匝瑳市内に下水道処理区域はありませんので、合併処理浄化槽の設置などにより汚水（トイレの排水）及び雑排水を処理する必要があります。（ただし、一部地域では集中浄化槽が設置されている場合があります。）
・匝瑳市土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例に基づく区域は匝瑳市全域となります。区域内において、特定事業(土砂等の埋立て等に供する区域の面積が 500 ㎡以上)を行おうとする場合、あらかじめ許可等が必要となる場合があります。また、許可の要不要にかかわらず、不適正な土砂等による土砂等の埋立て等が禁止等の措置がとられます。
・上水道につきましては、八匝水道企業団までお問い合わせください。
・都市計画区域指定年月日は、昭和 30 年 3 月 17 日です。

6　手続き等に係る窓口

<table>
<tr><th>法</th><th>主な手続き等</th><th>窓口</th></tr>
<tr><td>建築基準法等</td><td>確認申請・検査、建築工事届・除却届、建築台帳記載証明、建築計画概要書等の写しの交付</td><td>◎建築物等の区分に応じ以下のとおりです。
<table>
<tr><th colspan="3">建築物等の区分</th><th>窓口（審査庁）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物</td><td colspan="2">5 階以上又は床面積 2000 ㎡超</td><td>千葉県庁建築指導課</td></tr>
<tr><td colspan="2">4 階以下かつ床面積 2000 ㎡以下</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築設備</td><td colspan="2">昇降機（ホームエレベーター及び小荷物専用昇降機のうち審査庁が県出先機関となる建築物に設置するものを除く。）</td><td>千葉県庁建築指導課</td></tr>
<tr><td colspan="2">小荷物専用昇降機、ホームエレベーターのうち審査庁が出先機関となる建築物に設置するもの
（ホームエレベーターのうち、令和 6 年 9 月 9 日国土交通省告示第 1148 号で定めるものを除く。）</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr>
<tr><td colspan="2">空調・排煙等の設備（建築基準法施行令第 146 条該当）</td><td>建築物を審査する行政庁と同じ</td></tr>
<tr><td rowspan="8">工作物</td><td rowspan="2">煙突</td><td>23m＜ H</td><td>千葉県庁建築指導課</td></tr>
<tr><td>6m＜ H ≦23m</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr>
<tr><td>広告板、広告塔、装飾塔、記念塔その他</td><td>4m＜ H</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr>
<tr><td rowspan="2">擁壁</td><td>5m＜ H</td><td>千葉県庁建築指導課</td></tr>
<tr><td>2m＜ H ≦5m</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr>
<tr><td colspan="2">RC 柱、鉄柱、木柱その他（15m＜ H）</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr>
<tr><td colspan="2">高架水槽、サイロ、物見塔その他（8m＜ H）</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr>
<tr><td colspan="2">観光のための乗用エレベーター等及び遊戯施設
（令 138 条 2 項）</td><td>千葉県庁建築指導課</td></tr>
<tr><td colspan="2">準用工作物（令 138 条 4 項）</td><td>千葉県庁建築指導課</td></tr>
</table>
※原則、審査庁は上記表のとおりですが、建築確認台帳記載証明書及び建築計画概要書等の写しの交付は、これによらない場合がありますので、当該書類をお求めの際は、事前に窓口までご確認ください。
※民間の指定確認検査機関に確認申請等を行う場合、建築相談（申請内容等）については、指定確認検査機関と協議してください。</td></tr>
<tr><td></td><td>道路種別の確認等
（道路位置指定含む）</td><td>海匝土木事務所建築宅地課
※千葉県が指定した指定道路のうち、一部の路線について公表しています。詳細は「建築基準法による指定道路情報について」をご覧ください。</td></tr>
<tr><td></td><td>建築協定の確認等</td><td>―</td></tr>
<tr><td>都市計画法等</td><td>開発行為等の許可等</td><td>◎開発行為の規模に応じ以下のとおりです。
<table>
<tr><th>区域</th><th>規模</th><th>窓口（審査庁）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">都市計画区域内</td><td>3000 ㎡以上
10000 ㎡（1ha）以上</td><td>海匝土木事務所建築宅地課
千葉県庁宅地安全課</td></tr>
<tr><td>都市計画区域外</td><td>10000 ㎡（1ha）以上</td><td>千葉県庁宅地安全課</td></tr>
</table>
〈千葉県宅地開発事業の基準に関する条例の規定による確認〉
◎開発行為の規模に応じ以下のとおりです。
<table>
<tr><th>区域</th><th>規模</th><th>窓口</th></tr>
<tr><td>都市計画区域外</td><td>3000 ㎡以上
10000 ㎡（1ha）未満</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr>
</table>
〈匝瑳市宅地開発事業指導要綱の規定による事前協議〉
匝瑳市都市整備課</td></tr>
<tr><td></td><td>市街化調整区域内への建築に係る相談</td><td>―</td></tr>
<tr><td></td><td>地区計画等に係る相談等</td><td>匝瑳市都市整備課
※地区整備計画が決定されている地区では、建築物や工作物の建築（新築、増築、移築）、土地の区画形質の変更（土地の盛土や敷地変更）などの行為を行う場合には、法第 58 条の 2 の規定により、その行為の内容を届出する必要があります。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="1">盛土規制法等</td><td>宅地造成等工事規制区域の許可等</td><td>盛土等を行う土地の面積等により窓口が異なります。詳細は、宅地安全課ホームページをご確認ください。<table><tr><th>区分</th><th>窓口</th></tr><tr><td>盛土等を行う土地の面積が 1ha 以上の宅地造成等に関する工事（開発許可等の対象となるものを除く）</td><td>千葉県庁宅地安全課</td></tr><tr><td>盛土等を行う土地の面積が 1ha 未満の宅地造成等に関する工事（開発許可等の対象となるものを除く）</td><td>海匝地域振興事務所地域環境保全課</td></tr><tr><td>開発区域面積が 1ha 以上の宅地造成等に関する工事（開発許可等の対象にあたるもの）</td><td>千葉県庁宅地安全課</td></tr><tr><td>開発区域面積が 1ha 未満の宅地造成等に関する工事（開発許可等の対象にあたるもの）</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="7">その他</td><td>建築物省エネ法の申請等</td><td>◎建築物等の区分に応じ以下のとおりです。<table><tr><th>建築物等の区分</th><th>窓口</th></tr><tr><td>5 階以上又は床面積 2000 ㎡超</td><td>千葉県庁建築指導課</td></tr><tr><td>4 階以下かつ床面積 2000 ㎡以下</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>福祉のまちづくり条例の届出等</td><td>◎建築物等の区分に応じ以下のとおりです。<table><tr><th>建築物等の区分</th><th>窓口</th></tr><tr><td>5 階以上又は床面積 2000 ㎡超</td><td>千葉県庁建築指導課</td></tr><tr><td>4 階以下かつ床面積 2000 ㎡以下</td><td>海匝土木事務所建築宅地課</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>中高層建築物指導要綱の手続き等</td><td>ー</td></tr>
<tr><td>景観条例の届出等</td><td>ー</td></tr>
<tr><td>都市再生特別措置法の立地適正化計画に関する届出等</td><td>匝瑳市都市整備課</td></tr>
<tr><td>特定都市河川浸水被害対策法の許可等</td><td>ー</td></tr>
<tr><td>屋外広告物法の許可等</td><td>匝瑳市都市整備課</td></tr>
<tr><td>消防法の届出等</td><td>匝瑳市横芝光町消防組合消防本部予防課</td></tr>
</table>

別表　建築物の高さの制限等〔匝瑳市〕

用途地域	高度地区 注２	容積率 注３	建蔽率	道路斜線制限 L_1=前面道路の反対側の境界線からの水平距離		隣地斜線制限 L_2=当該部分から隣地境界線までの水平距離		北側斜線制限 L_3=当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離　注４		日影規制 L_4=敷地境界線からの水平距離				外壁の後退距離	絶対高さの制限	備考
				高さ	範囲	基準高さ	勾配高さ	基準高さ	勾配高さ	対象 注１	平均地盤面からの高さ	5m< L_4≦10m	10m< L_4			
第一種低層住居専用地域	—	100 %	50 %	1.25L_1	20m	—	—	5m	1.25 L_3	①	1.5m	4h	2.5h	—	10m	
第二種低層住居専用地域	—	100 %	50 %	1.25L_1	20m	—	—	5m	1.25 L_3	①	1.5m	4h	2.5h	—	10m	
第一種中高層住居専用地域	—	100 %	50 %	1.25L_1	20m	20m	1.25 L_2	—	—	②	4m	3h	2h	—	—	
	—	200 %	60 %	1.25L_1	20m	20m	1.25 L_2	—	—	②	4m	4h	2.5h	—	—	
第二種中高層住居専用地域	—	200 %	60 %	1.25L_1	20m	20m	1.25 L_2	—	—	②	4m	4h	2.5h	—	—	
第一種住居地域	—	200 %	60 %	1.25 L_1	20m	20m	1.25 L_2	—	—	②	4m	5h	3h	—	—	
第二種住居地域	—	200 %	60 %	1.25 L_1	20m	20m	1.25 L_2	—	—	②	4m	5h	3h	—	—	
準住居地域	—	200 %	60 %	1.25 L_1	20m	20m	1.25 L_2	—	—	②	4m	5h	3h	—	—	
田園住居地域																
近隣商業地域	—	200 %	80 %	1.5 L_1	20m	31m	2.5 L_2	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業地域	—	400 %	80 %	1.5 L_1	20m	31m	2.5 L_2	—	—	—	—	—	—	—	—	
準工業地域	—	200 %	60 %	1.5 L_1	20m	31m	2.5 L_2	—	—	—	—	—	—	—	—	
工業地域	—	200 %	60 %	1.5 L_1	20m	31m	2.5 L_2	—	—	—	—	—	—	—	—	
工業専用地域																
用途地域の指定なし	—	200 %	60 %	1.5 L_1	20m	20m	1.25 L_2	—	—	—	—	—	—	—	—	リゾート法の特定区域外
	—	200 %	60 %	1.5 L_1	20m	20m	1.25 L_2	—	—	②	4m	5h	3h	—	—	リゾート法の特定区域内
都市計画区域外	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
法６条３号指定区域																

注１　日影規制の制限を受ける建築物
① 軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物
② 高さが 10m を超える建築物
③ 延べ面積が 500 ㎡を超え、かつ、高さが 13m を超える建築物

注２　高度地区
第一種：建築物の各部分の高さが当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5m を加えたもの以下であり、かつ、当該水平距離から 4m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とすること。
第二種：建築物の各部分の高さが当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下であり、かつ、当該水平距離から 8m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20m を加えたもの以下とすること。

注３　前面道路の幅員による容積率（前面道路の幅員が 12m 未満の場合に適用し、上記の指定容積率といずれか厳しい方の制限に従う）
前面道路の幅員×4/10：第一種低層住居専用地域～田園住居地域
前面道路の幅員×6/10：近隣商業地域～無指定地域

注４　１種中高層住専・２種中高層住専地域で法 56 条の 2 に基づく日影規制の対象区域には適用されません。
※　上表以外に地区計画等により制限等がある場合があります。
※　対象地の用途地域、容積率及び建蔽率は都市計画図を参照してください。
※　用途地域の指定なし区域の容積率、建蔽率及び各斜線制限については、特定行政庁の指定によるため、窓口にてご確認ください。