

高師台地区 地区計画の手引き

茂原市

決定 令和3年12月28日 茂原市告示第197号

1. はじめに

「高師台地区地区計画」の区域は、JR 外房線茂原駅の北西約 1.7kmに位置し、土地区画整理事業により整備済みの系統的な基盤施設と幹線道路沿道の交通利便性を活かし更なる利活用が期待されています。

適切な土地利用を誘導するうえで、都市計画法や建築基準法等の法律によって、一定の規制はかけられておりますが、それだけでは、補いきれない部分も発生してきます。その部分について、これから本手引で説明する「地区計画」を活用し補い、利便性の高い近隣性の商業サービス施設の誘導を図る一方で良好な住環境を維持保全していきます。

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、必要なルールを定めることができます。本地区には、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限についてのルールを定めます。

この地区計画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。

2. 都市計画・建築基準法に基づく制限について

「高師台地区地区計画」の区域は現在、都市計画法による第一種住居地域に指定されており、建築基準法上の建築物の用途・形態について、用途地域に対応した基準が以下のとおり定められております。

したがって、建築物の建築を行う場合は、これらの法律で定める基準に従っていただくほか、地区計画で定める基準を守っていただくこととなります。

第一種住居地域

- 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)
20/10 以下
- 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)
6/10 以下
- 建築物の各部分の高さ(斜線制限)
道路と建築物との距離によって制限される「道路斜線」の制限
建築物と隣地境界線によって制限される「隣地斜線」の制限
- 日影による中高層の建築物(高さ 10mを超えるもの)の高さの制限

3. 地区計画の内容

地区計画は、都市計画法に定める手続きに従って茂原市が決定したものです。

地区計画は、次のとおり「区域の整備、開発及び保全に関する方針」と「地区整備計画」を定めております。

(1) 高師台地区地区計画の内容

茂原都市計画地区計画の決定(茂原市決定)

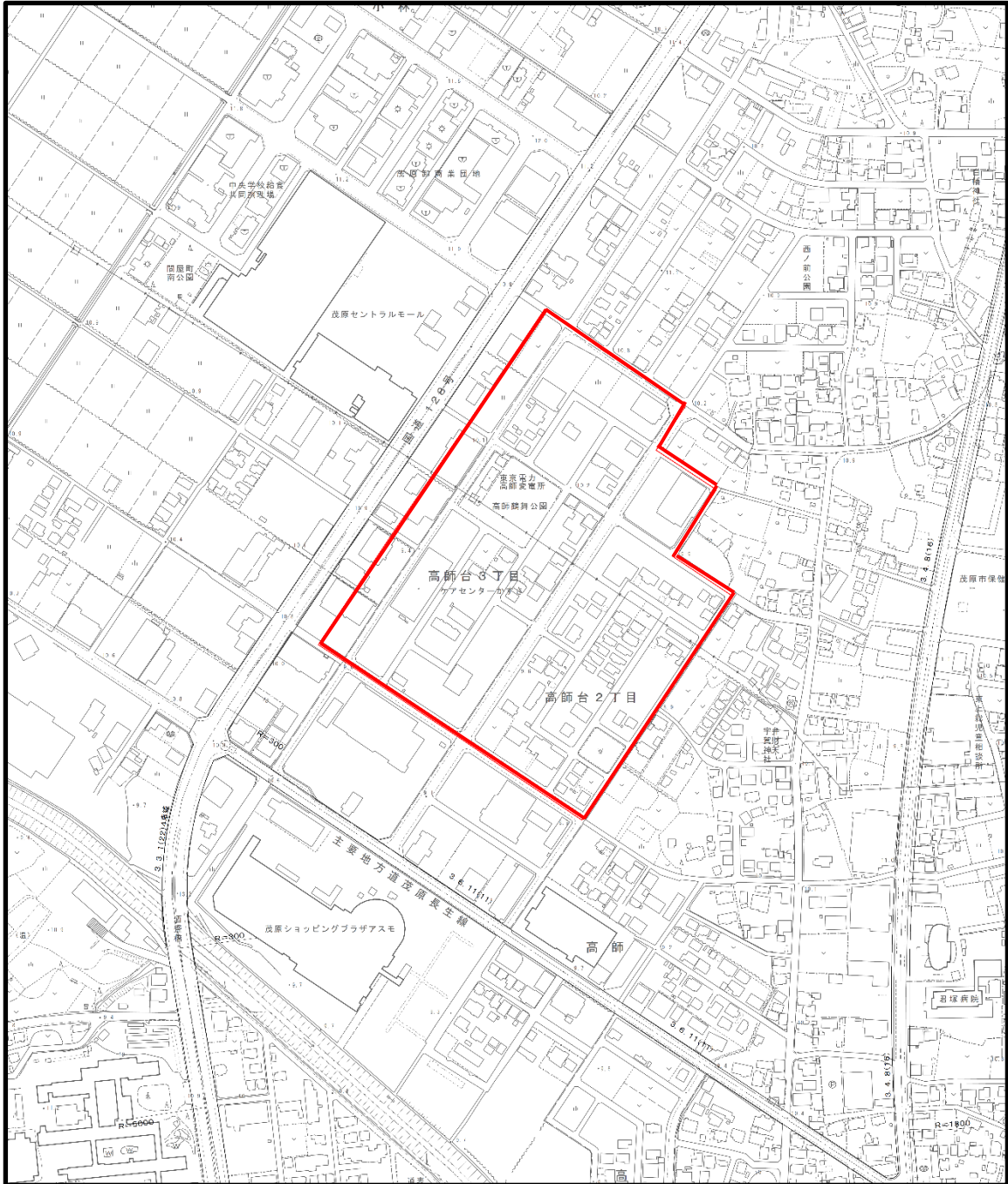
都市計画高師台地区地区計画を次のように決定する。


名 称		高師台地区地区計画
位 置		茂原市高師台 2 丁目及び 3 丁目の各一部の区域 小林字野中及び字南向田の各一部の区域 高師字長荒の一部の区域
面 積		約 9.0ha
地区計画の目標		本区域は、JR外房線茂原駅の北西約 1.7kmに位置し、土地区画整理事業等により基盤整備が完了した区域であり、整備済みの基盤施設と幹線道路沿道の交通利便性を活かした近隣性の商業サービス施設と都市型集合住宅の計画的な立地誘導が行われており、低未利用地等の更なる利活用が期待されている区域である。 本計画は、現在の形態の維持・保全をしながら、利便性の高い近隣商業併存住宅地区とすることを目的とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	近隣性の商業サービス施設と都市型集合住宅を中心とした地区として利便性の向上を図るとともに、周辺の住環境に配慮した活性化を図る。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備された道路等公共施設の機能や良好な住環境が損なわれないように維持保全を図る。
	建築物等の整備方針	周辺の環境と調和した良好な近隣商業併存住宅地区を形成するため、建築物等の整備方針として以下のものを定める。 1. 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な生活環境を保全するため、建築物等の用途の制限を行う。 2. 周辺の環境と調和した良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。
地区整備計画	建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 工場(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 m ² 以下のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)を除く。) 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)で定める運動施設 3. 自動車教習所 4. 畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m ² 以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。) 5. ガソリンスタンド
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁等の外観は、著しく派手な色彩の使用を避け、光沢や反射光の生じる材料を多く使用しない等、周辺の景観と調和した落ち着いたものとする。

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由: 良好な市街地を形成している利便性の高い近隣商業併存住宅地区として、現在の形態の維持・保全するため、地区計画を決定するものである。

(2) 高師台地区地区計画、地区整備計画の区域



凡 例	
地区計画区域 地区整備計画の区域	
面積	約 9.0ha

4. 地区計画の運用基準

(1) 建築物等の用途の制限について

建築物の用途の混在を 방지、良好な生活環境を保全するため、地区計画で次のように建築物等の用途の制限を定めております。

なお、建築物の敷地が地区整備計画の区域内外にわたる場合、その建築物の全部について、敷地の過半が区域内に属する場合に建築物等の用途の制限の規定を適用します。

<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 工場(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 ㎡以下のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)を除く。) ボーリング場、スケート場、水泳場その他建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)で定める運動施設 自動車教習所 畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 ㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。) ガソリンスタンド
--

(2) 建築物等の形態又は意匠の制限について

周辺の環境と調和した良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定めております。

なお、建築物の敷地が地区整備計画の区域内外にわたる場合、その建築物の全部について、敷地の過半が区域内に属する場合に建築物等の形態又は意匠の制限の規定を適用します。

<p>建築物の外壁等の外観は、著しく派手な色彩の使用を避け、光沢や反射光の生じる材料を多く使用しない等、周辺の景観と調和した落ち着いたものとする。</p>

※ 地区計画の区域内においても、対象行為については景観法及び茂原市景観条例に基づく、事前協議と届出が必要です。参考資料として、「景観法及び茂原市景観条例に基づく、事前協議と届出が必要な対象行為」と「茂原市景観計画による景観形成基準」を以下に記載しますので、地区計画における建築物等の形態又は意匠の考え方の目安としてください。

—参考資料—

景観法及び茂原市景観条例に基づく、事前協議と届出が必要な対象行為

対象行為	届出が必要な規模
① 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さ: 10m を超えるもの(商業地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域は 15m を超えるもの)又は、建築面積: 1,000 ㎡を超えるもの
② 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さ: 10m を超えるもの ※ 電気事業法に基づく電気事業者及び電気通信事業法に基づく電気通信事業者が設置する電柱については高さ 15m を超えるものとする
③ 開発行為	開発区域の面積が 3,000 ㎡以上のもの

区分	景観形成基準																						
建築物の色彩	<p>□建築物の外壁及び屋根に使用する色彩の基準は下表のとおりとする ただし、以下のものについては、この限りでない</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 表面に着色を施していない木材、金属板等の素材や土壁、漆喰、石材等の自然素材、着色していない瓦、レンガ、ガラス等の材料によって仕上げる部分の色彩 ・ 建築物の見付面積(注1)の1/5未満の範囲で、建築物のアクセントカラーとなっているような色彩 ・ 商標登録されている等、変更のしようがないような色彩 ・ 他の法令等に基づき使用される色彩 <p>表1</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R(赤)</td> <td rowspan="3">全範囲</td> <td rowspan="3">6以下</td> </tr> <tr> <td>YR(黄赤)</td> </tr> <tr> <td>Y(黄)</td> </tr> <tr> <td>GY(黄緑)</td> <td rowspan="2">全範囲</td> <td rowspan="2">4以下</td> </tr> <tr> <td>G(緑)</td> </tr> <tr> <td>BG(青緑)</td> <td rowspan="5">全範囲</td> <td rowspan="5">2以下</td> </tr> <tr> <td>B(青)</td> </tr> <tr> <td>PB(青紫)</td> </tr> <tr> <td>P(紫)</td> </tr> <tr> <td>RP(赤紫)</td> </tr> <tr> <td>N(無彩色)</td> <td>—</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	色相	明度	彩度	R(赤)	全範囲	6以下	YR(黄赤)	Y(黄)	GY(黄緑)	全範囲	4以下	G(緑)	BG(青緑)	全範囲	2以下	B(青)	PB(青紫)	P(紫)	RP(赤紫)	N(無彩色)	—	
色相	明度	彩度																					
R(赤)	全範囲	6以下																					
YR(黄赤)																							
Y(黄)																							
GY(黄緑)	全範囲	4以下																					
G(緑)																							
BG(青緑)	全範囲	2以下																					
B(青)																							
PB(青紫)																							
P(紫)																							
RP(赤紫)																							
N(無彩色)	—																						
工作物の色彩	<p>□工作物の外観に使用する色彩の基準は下表のとおりとする ただし、以下のものについては、この限りでない</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工作物の見付面積(注1)の1/5未満の範囲で、工作物のアクセントカラーとなっているような色彩 ・ 商標登録されている等、変更のしようがないような色彩 ・ 他の法令等に基づき使用される色彩 <p>表2</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N(無彩色)を除く色相</td> <td>全範囲</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>N(無彩色)</td> <td>—</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	色相	明度	彩度	N(無彩色)を除く色相	全範囲	6以下	N(無彩色)	—														
色相	明度	彩度																					
N(無彩色)を除く色相	全範囲	6以下																					
N(無彩色)	—																						

(注1) 見付面積:建築物の外壁および屋根、工作物の外装の一つの面を垂直なスクリーンに映したときにできる正面や側面の面積

※ 色彩の基準値は、日本工業規格Z8721に定めるマンセル値による。

5. 届出の手続き

(1) 届出が必要な行為

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、茂原市長に届け出が必要です。

- 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
- 建築物等の用途変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

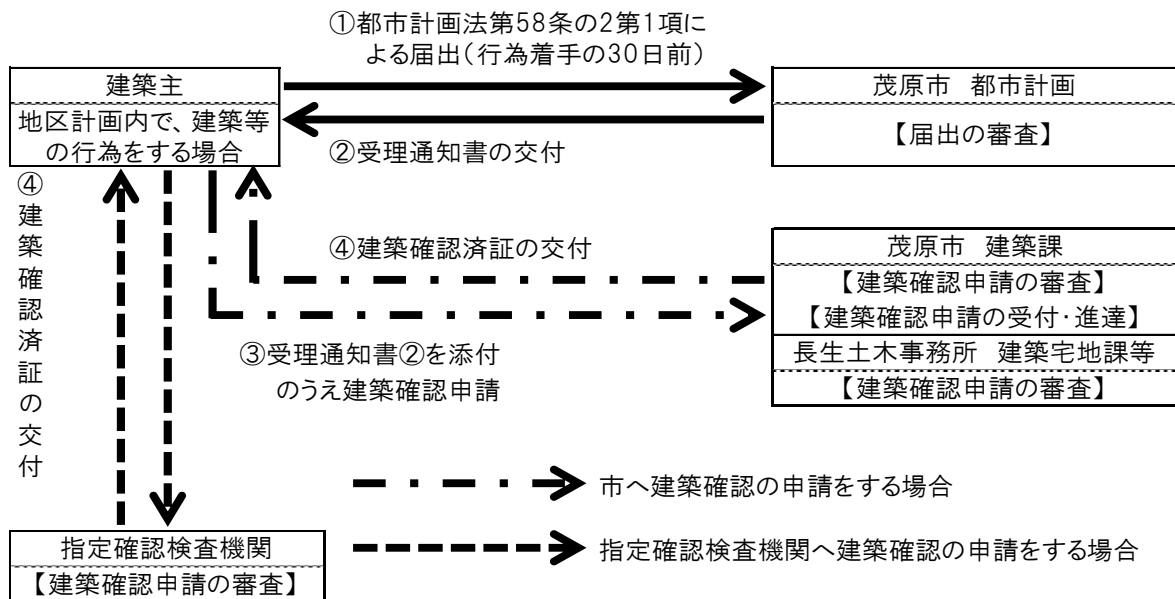
※ 詳細は、茂原市地区計画の区域内における行為の届出に関する事務処理要綱(平成 29 年茂原市告示第 38 号)をご確認ください。

(2) 届出先

別紙届出書(正本・副本)に必要な図面を添付し、茂原市長へ提出して下さい。(提出先:都市建設部都市計画課) また、建築確認申請を必要とする場合は、届出書の審査後に交付される受理通知書を建築確認申請書に添付し申請して下さい。

なお、茂原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(平成 29 年条例第 14 号。以下「建築制限条例」という。)において、建築物等の用途制限等について規定しており、建築確認申請の際にその建築計画が建築制限条例に適合しているかどうか建築主事等の審査を受けることになります。

(3) 届出から建築確認申請までの流れ



ご不明な点がございましたら、下記へお問い合わせ下さい。

〒297-8511 千葉県茂原市道表1番地

茂原市都市建設部都市計画課計画係

電話 0475-20-1546(直通)

FAX 04575-20-1606

E-mail keikaku@city.mobara.chiba.jp