

緑ヶ丘地区 地区計画の手引き

茂原市

決定 平成 6 年 9 月 20 日 茂原市告示 63 号

変更 平成 30 年 4 月 1 日 茂原市告示 56 号

1. はじめに

「緑ヶ丘ニュータウン」は、茂原市の西部に位置し、緑豊かな丘陵地帯に新たに千葉県住宅供給公社により開発整備された、リゾート型住宅を含む一般住宅です。周辺には豊かな緑を十分に残し、幹線・準幹線道路が整備され各丁目ごとに街区公園、地区の中央にはソフトボール場を含む近隣公園が整備されています。

また、緑ヶ丘にお住いの皆さんが、末永くお住まいになり、ふるさととしての誇りをもって生活を営むことができるように、街並み、家並み等についても十分な計画がなされています。

しかし、現在ではもとより将来にわたって、より良い環境を維持し発展させるために、都市計画法による地区計画制度を活用し、建築物の用途、建築物の敷地の最低限度、建築物の壁面の位置、建築物の意匠(壁面等の色彩)についてのルールを定めることが必要になりました。

緑ヶ丘地区の環境は、緑ヶ丘にお住まいの皆さんの共有の財産です。この良好な環境を将来にわたって維持し発展させるためには、緑ヶ丘地区にお住まいの方々、さらにこれから入居される方々の協力が是非必要です。

この冊子は、緑ヶ丘地区の住環境を保全するための地区計画の内容について説明したものです。この制度の主旨を十分ご理解のうえ「住みよい街づくり」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

皆さんがお求めになった住宅地は現在、都市計画法による第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用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、それぞれの用途地域に対応した基準が下記のとおり定められています。

したがって、皆さんが住宅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になります。

- ① 第一種低層住居専用地域(一戸建てを主とした地域)
 - 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)
5/10 以下
 - 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)
10/10 以下
 - 建築物の各部分の高さの最高限度(高さ制限)
10m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
隣地境界線との真北方向の距離によって制限される「北側斜線」の制限
- ② 第一種中高層住居専用地域(中学校・診療所・店舗業務サービス地域)
 - 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

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、開発及び保全の方針と建築物等の制限について定められています。

茂原都市計画地区計画の変更(茂原市決定)

都市計画緑ヶ丘地区地区計画を次のように変更する。

名称		緑ヶ丘地区地区計画				
位置		茂原市緑ヶ丘 1 丁目、2 丁目、3 丁目、4 丁目、5 丁目の各一部				
面積		約 80.7ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、茂原市西部丘陵地に位置し、千葉県住宅供給公社により開発された住宅団地で、既に計画的な住宅地の土地利用及び施設配置が行われ、良好な住環境が形成されている。 このため、地区計画を策定することにより、住宅地としての環境の維持及び保全をしていくことを目標とする。				
	土地利用の方針	緑豊かで潤いのある良好な住環境を形成させるために、一般型住宅地区・田園型住宅地区及びコミュニティーセンターを中心とする商業・業務・医療施設等のセンター地区の 3 地区に区分し、計画的な土地利用を図る。				
	地区施設の整備方針	地区の中心に配置された幹線街路を軸に、計画的に区画街路及び公園緑地が整備されているので、この地区施設の機能が損なわれないよう維持保全を図る。				
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の意匠の制限を行い、宅地内の緑化の推進を図ることにより、良好な住宅地としての環境の形成とその維持、保全を図る。				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区(一般型)	住宅地区(田園型)	センター地区
			地区の面積	約 58.3ha	約 14.6ha	約 7.8ha
		建築物の用途の制限		次にかかげる建築物は建築してはならない。 1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿	次にかかげる建築物は建築してはならない。 1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿	次にかかげる建築物は建築してはならない。 1. 長屋、寄宿舍又は下宿
		建築物の敷地面積の最低限度		160 m ²	240 m ²	160 m ²
		壁面の位置の制限		建物の外壁面又は、これに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0 m以上とする。 ただし、以下のものはこの限りではない。 1. 玄関のポーチ柱 2. 車庫及び 10 m²未満の物置 3. 床面積に算入しない出窓	建物の外壁面又は、これに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.9 m以上(ただし、物置は、1.0m以上)、道路境界線までの距離は、2.9m以上(ただし、幹線道路、準幹線道路は、1.9m以上)とする。 ただし、以下のものはこの限りではない。 1. 車庫(車庫は屋根だけの建築とし前後、左右の壁面等を建築してはならない。)	建物の外壁面又は、これに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0 m以上とする。 ただし、以下のものはこの限りではない。 1. 玄関のポーチ柱 2. 車庫及び 10 m²未満の物置 3. 床面積に算入しない出窓

				2. 床面積に算入しない出窓	
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境と調和した色彩とする。	建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境と調和した色彩とする。	

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び幹線・準幹線道路境界線からの壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：都市緑地法の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による建築基準法の一部改正に合わせ、既決定の地区計画の規定について再確認を行ったところ、本地区の地区計画において不要となる規定があったことから、今回、整序を行うものである

4. 地区整備計画の区域等計画図

最終ページ参照

5. 地区計画の運用基準

(1) 建築物等の用途の制限について

緑ヶ丘地区は、住宅地として良好な環境を保護するため、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、さらに、戸建て住宅地としての良好な住宅地を守るため、地区計画で次のように建築物の用途の規制をしています。

【住宅地区(一般型)及び(田園型)】

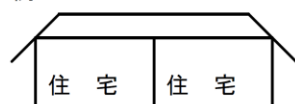
建築基準法別表第2(イ)項に掲げられている建築物の中でも、下記の建築物は建築することができません。

次にかかげる建築物は建築してはならない。

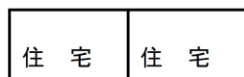
1. 長屋
2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿

※ 長屋とは…2以上の住戸を有する建築物で隣接する住戸が開口部のない壁又は床を共有し、かつ、建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有しないものをいいます。なお、テラスハウスや長屋建ての店舗併用住宅等がこれに含まれます。

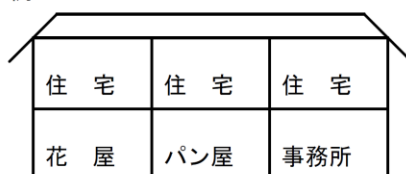
例1



1階



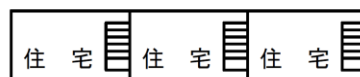
例2



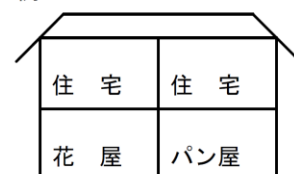
1階



2階



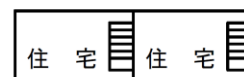
例3



1階

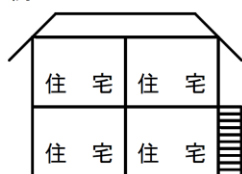


2階

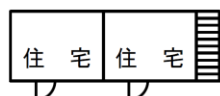


※ 共同住宅とは…2以上の住戸又は住室に有する建築物で、かつ、建築物の出入り口から住戸又は住室の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有するものをいいます。なお、アパート、マンション、共同建て店舗併用住宅等がこれに含まれます。

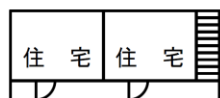
例1



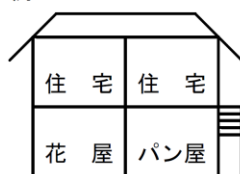
1階



2階



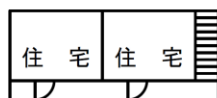
例2



1階



2階



例3



1階



2階



※ 寄宿舍とは・・・学校、病院等の事業者が設置する居住施設で、主として学生、職員、従業員等が共同で生活を行うために、複数の寝室を有し、食堂、浴室、便所、台所等の共同施設が設けられたものをいいます。

※ 下宿とは・・・家計を共にしない単身者が、比較的長い期間賃借りで滞泊できるように造られた部屋を持つ営業用家屋をいいます。

【センター地区】

建築基準法別表第2(ハ)項に掲げられている建築物の中でも、下記の建築物は建築することができません。

次にかかげる建築物は建築してはならない。

1. 長屋、寄宿舍又は下宿

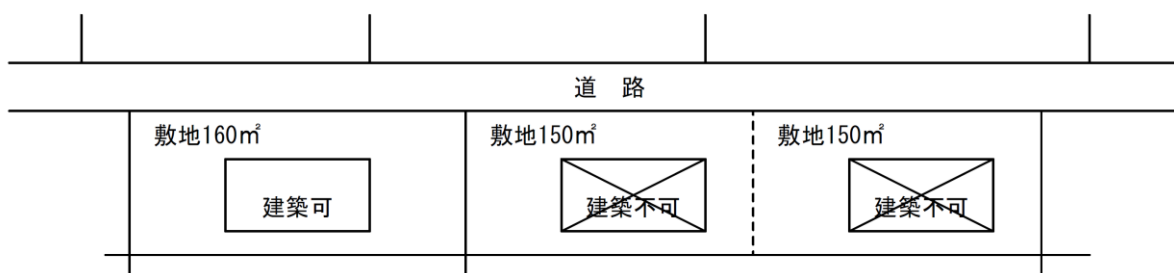
(2) 建築物の敷地面積の最低限度について

現在のゆとりある宅地規模を将来とも維持するため、建築物の敷地面積の最低限度は次のように定められています。

住宅地区(一般型)及びセンター地区	160 m ²
住宅地区(田園型)	240 m ²

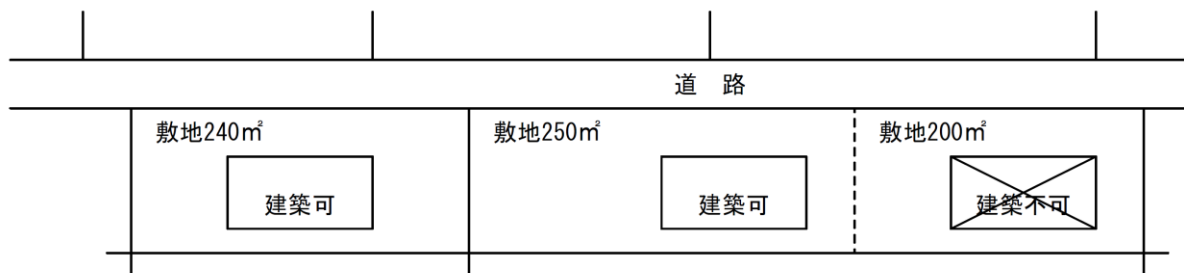
これは宅地の細分化に伴う・建てづまり・日照・通風・プライバシー等の様々なトラブルの発生を防止します。
たとえば、次のような場合は建築物の建築はできません。

【住宅地区(一般型)及びセンター地区 160 m²】



※ 300 m²の敷地を2区画に分割した場合は、それぞれ建築物の敷地が160 m²未満となるため、建築物を建築することはできません。

【住宅地区(田園型) 240 m²】

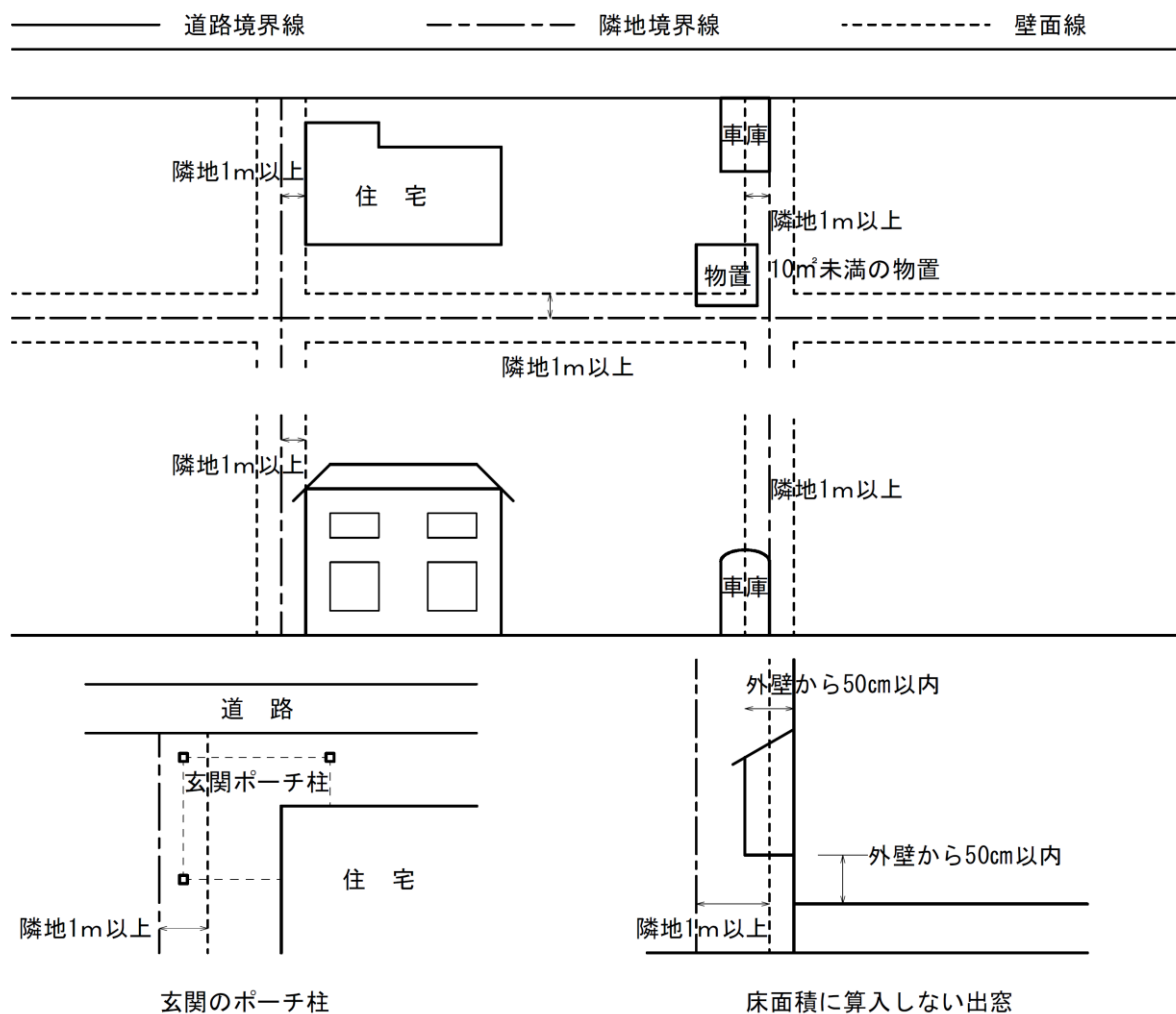


※ 450 m²の敷地を250 m²と200 m²の2区画に分割した場合は、250 m²の敷地には建築物を建築することができますが、200 m²の敷地は、240 m²未満となるため、建築物を建築することができません。

【住宅地区(一般型)及びセンター地区】

ただし、以下のものはこの限りではない。

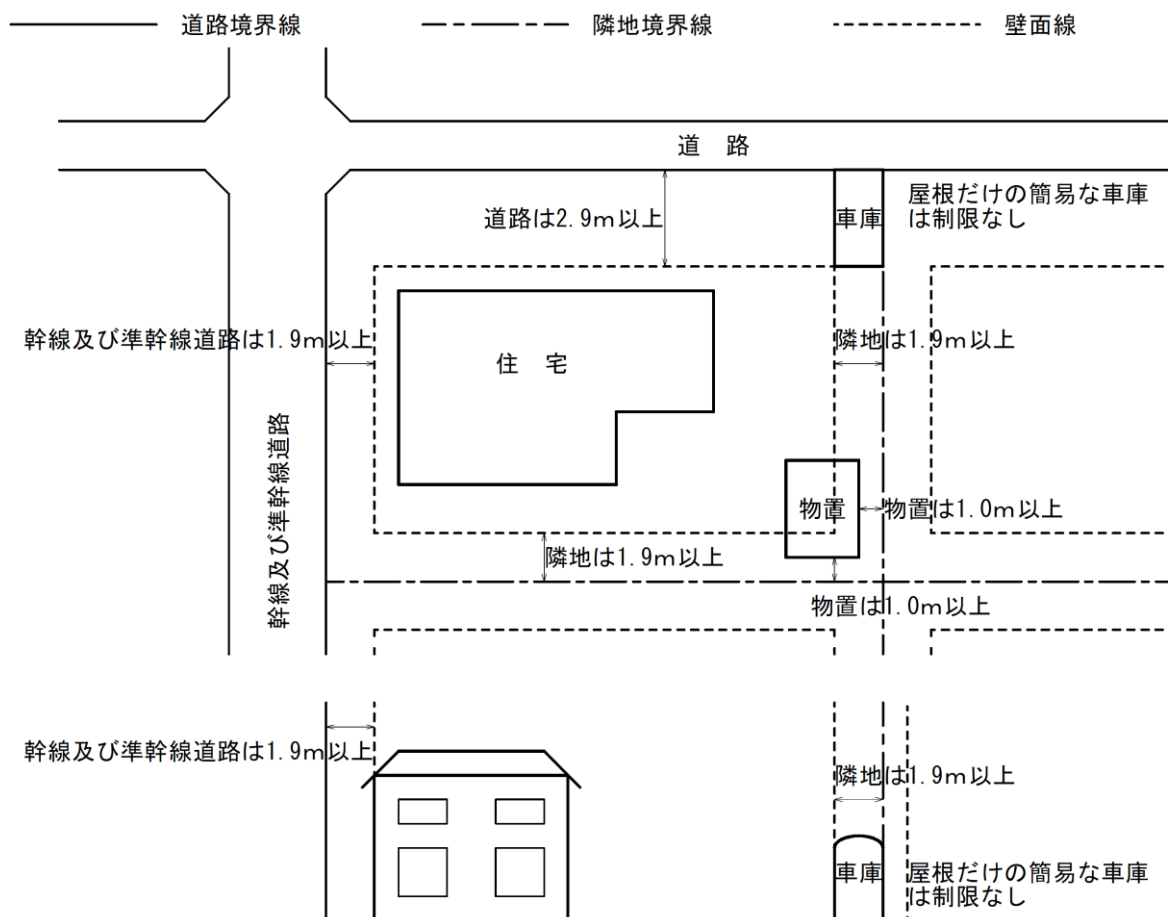
1. 玄関のポーチ柱
2. 車庫及び 10 m²未満の物置
3. 床面積に算入しない出窓



建物の外壁又は、これに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.9m以上(ただし、物置は、1.0m以上)、道路境界線までの距離は、2.9m以上(ただし、幹線道路、準幹線道路は、1.9m以上)とする。

ただし、以下のものはこの限りではない。

1. 車庫(車庫は屋根だけの建築とし前後、左右の壁面等を建築してはならない。)
2. 床面積に算入しない出窓



※「床面積に算入しない出窓」は、一般型に同じ。

(4) 建築物の意匠の制限について

【住宅地区(一般型)及(田園型)】

建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境と調和した色彩とする。

良好な低層住宅にふさわしい明るく落ち着いた色のある住宅地となるよう建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境と調和した色を選定してください。

—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

□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

・ 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

表1

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

□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

・ 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

表 2

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。

3. 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。

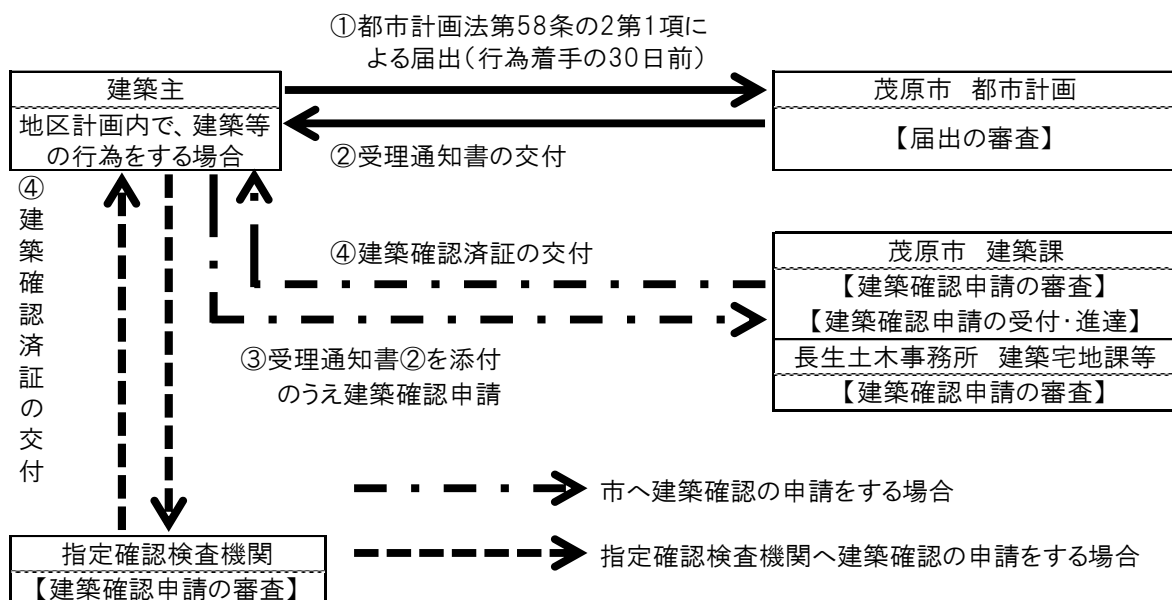
- 土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成等
- 建築物の建築、工作物の建設・・・新築・増改築・移転・修繕等
- 建築物等の用途変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

(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(茂原市都市建設部都市計画課)へ提出して下さい。
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
茂原市役所都市建設部都市計画課計画係
電話 0475-20-1546(直通)

4. 千葉県住宅供給公社への新築承認願いについて

地区計画の提出前に、土地の販売元である千葉県住宅供給公社へ新築承認願いを事前に提出し、その写しを添付してください。

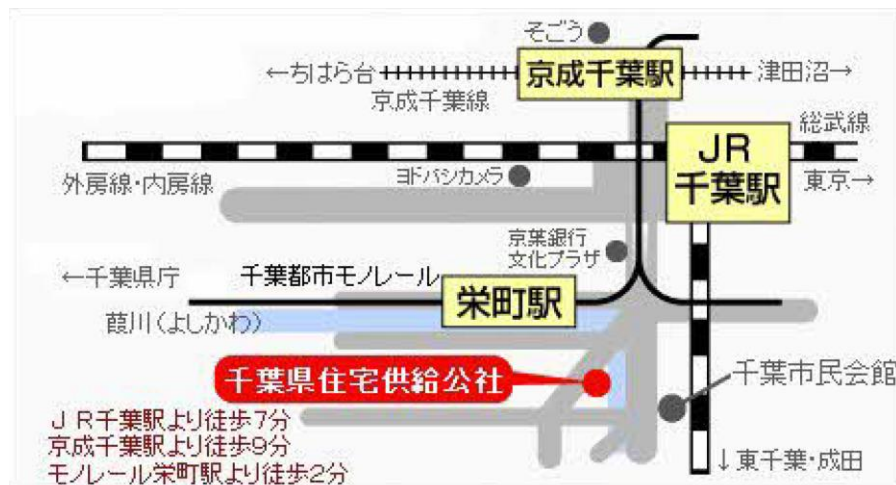
業務部 販売業務課（宅地分譲）

〒260-0016 千葉市中央区栄町1-16

■電話 **043-227-5163** ■FAX 043-223-0003

■9:00～17:00（土日祝は下記販売センターへお問合せください）

■E-mail:hanbai@chiba-kousya.or.jp



地区整備計画の区域等計画図

