

本納駅東地区
地区計画の手引き

茂原市

1 はじめに

「本納駅東地区」は、土地区画整理事業の施行区域として都市計画決定されていましたが、事業化の見通しが立たず、地元から提出された『まちづくり計画（地区計画）提案書』を踏まえ、この度、まちづくりの手法を土地区画整理事業から地区計画へと転換を図りました。土地区画整理事業は廃止となりましたが、今後、公共施設整備を個別事業とし、官民協働のまちづくりを推進していきます。

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、今あるものを守るだけでなく発展させていきます。

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、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度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 都市計画法・建築基準法に基づく制限について

本納駅東地区は現在、都市計画法による第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二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、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。

①第一種低層住居専用地域

- ・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（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、第一種住居地域、第二種住居地域

- ・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、開発及び保全に関する方針」と「地区整備計画」を定めております。

(1) 本納駅東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）

都市計画本納駅東地区地区計画を次のように決定する。

名 称		本納駅東地区地区計画
位 置		茂原市大字本納字南七里海、字立野、字田中下、字北七里海及び 字中曾根の各一部の区域 大字法目字立野、字南沼及び字牛切の各一部の区域
面 積		約 24.9ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の 目 標	<p>本区域は、JR外房線茂原駅の北約8kmに位置し、また、同線本納駅の東側に隣接する区域である。今後、都市化の進行が見込まれているが、都市基盤整備の遅れにより、水害等の防災性、車両と歩行者の通行の安全性、鉄道利用者の利便性等に課題があり、計画的な人口集積を適正に誘導し、快適な生活基盤の整備が望まれている。</p> <p>本計画は、準用河川乗川、都市計画道路本納駅東口線等の公共施設整備と、防災性と安全性を備えた良好な居住環境の形成を促進するとともに、商業業務機能等の立地を誘導し、利便性と魅力ある都市環境の創出を図り、茂原市の北の玄関口として相応しい地区にすることを目標とするものである。</p>
	土地利用の 方 針	<p>地区計画の目標を実現するため、地区を駅前地区、鉄道沿線地区、一般住宅地区及び低層住宅地区に区分し、土地の有効利用と地区の防災性や利便性の向上を図る。</p> <p>駅前地区・・・本納駅に連担する中心市街地の一部として、賑わいを創出する店舗等の立地を誘導する。</p> <p>鉄道沿線地区・・・駅前地区と調和を図り、店舗・集合住宅の立地を誘導する。</p> <p>一般住宅地区・・・中高層の住宅を主体とする住宅市街地の形成を図る。</p> <p>低層住宅地区・・・自然環境と調和を図り、低層住宅を主体とする住宅市街地の形成を図る。</p> <p>地区内の雨水流出を抑制するため、本地区の建築敷地内もしくは屋外駐車場には雨水貯留浸透機能等を持たせるものとする。</p>
	地区施設の 整備方針	<p>地区内に区画道路及び公園を配置し、住環境の利便性、安全性の向上を図るとともに、水路等の上部利用を行うことで歩行ネットワークの強化を図る。</p>

	建築物等の整備方針	<p>本地区計画の目標である水害対策をはじめとする防災性と安全性を備えた良好な居住環境の形成と、利便性と魅力ある都市環境の創出を図るため、建築物等の整備方針として以下のものを定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の用途の混在を防ぎ、地域の環境と調和するため建築物等の用途の制限を行う。 2. 良好な市街地環境を形成するため、壁面の位置の制限を行う。 3. 地域特性に応じて、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。 				
	緑化の方針	<p>良好な居住環境と魅力ある都市環境づくりとともに雨水流出を抑制させるため、敷地内の適正な緑化を図る。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	規模	備考	
		道 路	区画道路1号	幅員 10.0m	延長約 460m	新設
			区画道路2-1号	幅員 6.0m	延長約 50m	新設
			区画道路2-2号	幅員 6.0m	延長約 210m	新設
			区画道路2-3号	幅員 6.0m	延長約 320m	新設
			区画道路3号	幅員 7.0m~8.2m	延長約 55m	新設
			区画道路4-1号	幅員 8.2m	延長約 210m	新設
			区画道路4-2号	幅員 5.0m	延長約 50m	新設
			区画道路5号	幅員 7.4m	延長約 410m	新設
			区画道路6-1号	幅員 5.0m	延長約 110m	新設
			区画道路6-2号	幅員 5.0m	延長約 50m	新設
			区画道路7号	幅員 7.4m	延長約 220m	新設
			区画道路8-1号	幅員 4.0m	延長約 50m	新設
			区画道路8-2号	幅員 4.0m	延長約 210m	新設
			区画道路8-3号	幅員 4.0m	延長約 290m	新設
			区画道路9-1号	幅員 6.0m	延長約 110m	新設
			区画道路9-2号	幅員 5.0m	延長約 55m	新設
			区画道路10号	幅員 5.0m	延長約 50m	新設
			歩行者専用道路1号	幅員 3.0m	延長約 205m	新設
		歩行者専用道路2号	幅員 3.0m	延長約 175m	新設	
歩行者専用道路3号	幅員 3.0m	延長約 215m	新設			
歩行者専用道路4号	幅員 3.0m	延長約 220m	新設			
公 園	公園1号	面積約 2,700 m ²				
その他の公共空地	水路1号	幅員 約 5m	延長約 160m			
	水路2号	幅員 約 3m	延長約 580m			
	水路3号	幅員 約 2.5m	延長約 550m			

地区の区分	名称	駅前地区	鉄道沿線地区	一般住宅地区	低層住宅地区
	面積	約 5.5ha	約 1.6ha	約 8.7ha	約 9.1ha
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. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 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。）	1. 公衆浴場 2. 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。）	1. 公衆浴場	1. 公衆浴場
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。			
		道路境界線及び敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。 また、都市計画道路本納駅東口線の計画区域までの距離は1.0m以上とする。	道路境界線及び敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。	道路境界線までの距離は1.0m以上、敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。	
		ただし、次に該当する場合は、この限りでない。 (1) 玄関のポーチ柱 (2) 車庫及び 10 m ² 未満の物置 (3) 床面積に算入しない出窓 (4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの			

	地区の区分	名称	駅前地区	鉄道沿線地区	一般住宅地区	低層住宅地区
		面積	約 5.5ha	約 1.6ha	約 8.7ha	約 9.1ha
	建築物等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。				
	緑化率の最低限度	—	—	敷地全体の5%とする。		
土地の利用に関する事項	土地分譲、建売分譲及び屋外駐車場の建設においては、雨水の流出を抑制するため茂原市宅地開発指導要綱における「その他の雨水流出抑制施設」に準じること。					

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：地区内の道路・公園等の都市基盤整備を促進するとともに、居住環境の保全・向上を図り官民協働のまちづくりを推進するため、地区計画を決定するものである。

(2) 地区計画の区域

地区計画区域図



凡 例		
地区計画区域		
地区整備計画の区域	駅前地区	
	鉄道沿線地区	
	一般住宅地区	
	低層住宅地区	
地区施設	区画道路 1号から10号	
	歩行者専用道路 1号から4号	
	水路 1号から3号	
	公園1号	
面積：約24.9ha		

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防ぎ、地域の環境と調和するため、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の2以上にわたる場合、その建築物の全部について、敷地の過半の属する地区内の建築物等の用途の制限の規定を適用します。

【駅前地区】

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
2. 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。）

※マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものとは・・・

ゲームセンターのほか、射幸心をそそるおそれがある営業を営む施設として、モーターボート競走法に規定する場外発売場等が含まれます。

※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とは・・・

ペットホテル、ペット美容室、ペットの訓練所等が含まれます。

【鉄道沿線地区】

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

1. 公衆浴場
2. 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。）

※公衆浴場とは・・・

温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます。

【一般住宅地区、低層住宅地区】

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

1. 公衆浴場

(2) 壁面の位置の制限について

良好な市街地環境を形成するため、地区計画で次のように壁面の位置の制限を定めております。

なお、建築物の敷地が地区の2以上にわたる場合、壁面の位置の制限を受ける地区内に存する建築物の部分について、壁面の位置の制限の規定を適用します。

【駅前地区】

建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。

道路境界線及び敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。

また、都市計画道路本納駅東口線の計画区域までの距離は1.0m以上とする。

ただし、次に該当する場合は、この限りでない。

- (1) 玄関のポーチ柱
- (2) 車庫及び10㎡未満の物置
- (3) 床面積に算入しない出窓
- (4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの

※道路とは・・・

建築基準法第42条第1項各号及び第2項に掲げるものをいいます。

○建築基準法第42条第1項

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

○建築基準法第42条第2項

この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（前項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満でがけ地、川、線路敷地

その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

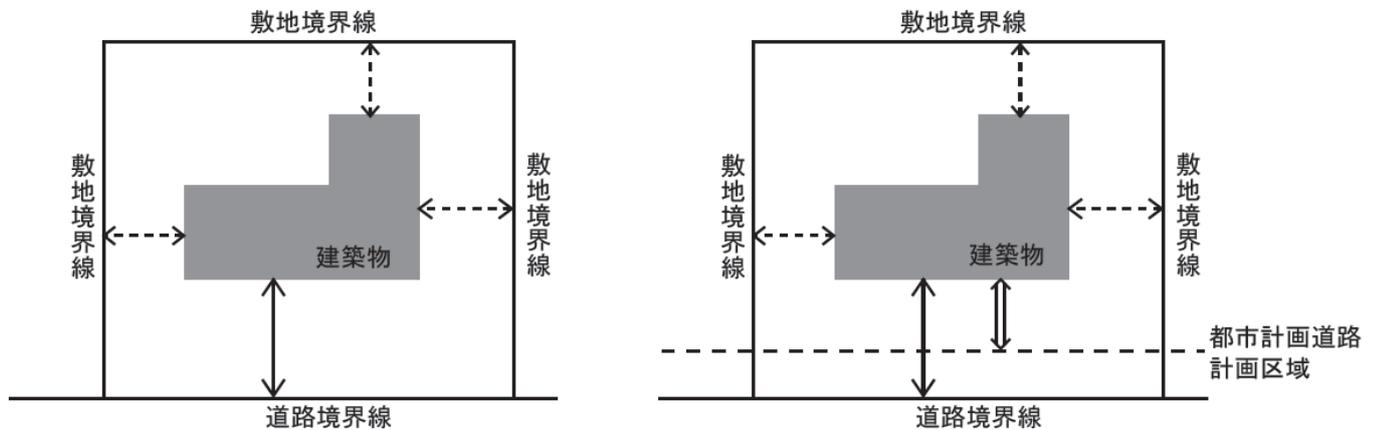
※敷地とは・・・

建築基準法施行令第1条第1項第1号に掲げるものをいいます。

○建築基準法施行令第1条第1項

一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

※壁面の位置の制限は、地盤面から上空について適用するものとし、地下については適用しないこととします。



凡 例	
道路境界線まで0.5m以上	←→
敷地境界線まで0.5m以上	←---→
都市計画道路計画区域まで1.0m以上	←==>

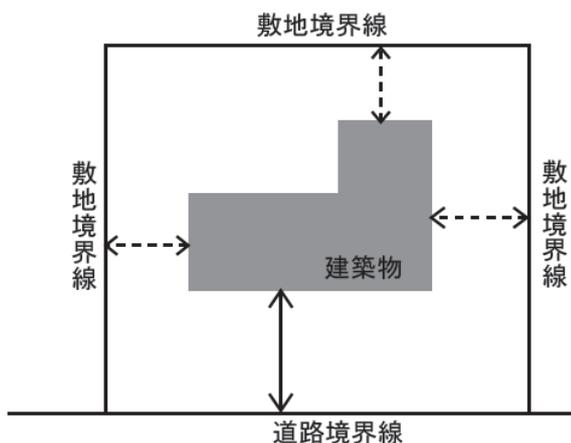
【鉄道沿線地区、一般住宅地区】

建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。

道路境界線及び敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。

ただし、次に該当する場合は、この限りでない。

- (1) 玄関のポーチ柱
- (2) 車庫及び10㎡未満の物置
- (3) 床面積に算入しない出窓
- (4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの



凡	例
道路境界線まで0.5m以上	←→
敷地境界線まで0.5m以上	←---→

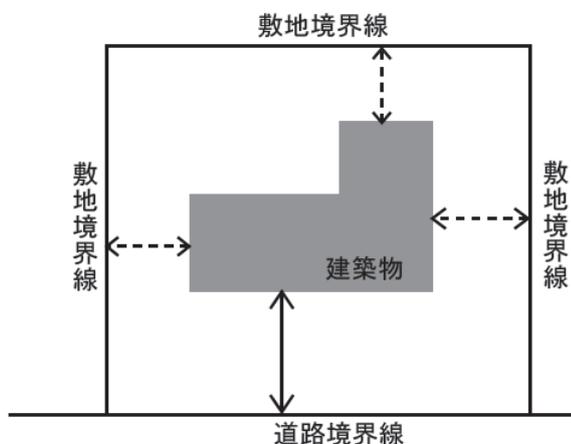
【低層住宅地区】

建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。

道路境界線までの距離は1.0m以上、敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。

ただし、次に該当する場合は、この限りでない。

- (1) 玄関のポーチ柱
- (2) 車庫及び10㎡未満の物置
- (3) 床面積に算入しない出窓
- (4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの



凡	例
道路境界線まで1.0m以上	←→
敷地境界線まで0.5m以上	←---→

(3) 建築物等の形態又は意匠の制限について

地域特性に応じて、良好な景観を形成するため、地区計画で次のように建築物等の形態又は意匠の制限を定めております。

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きのあるものとする。

※地区計画の区域内においても、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。

(4) 緑化率の最低限度について

良好な居住環境と魅力ある都市環境づくりとともに雨水流出を抑制させるため、地区計画で次のように緑化率の最低限度を定めております。

なお、建築物の敷地が、緑化率の最低限度が定められていない地区にまたがる場合は、按分した値が緑化率の最低限度となります。

【一般住宅地区、低層住宅地区】

敷地全体の5%とする。

※緑化率とは、建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合をいいます。

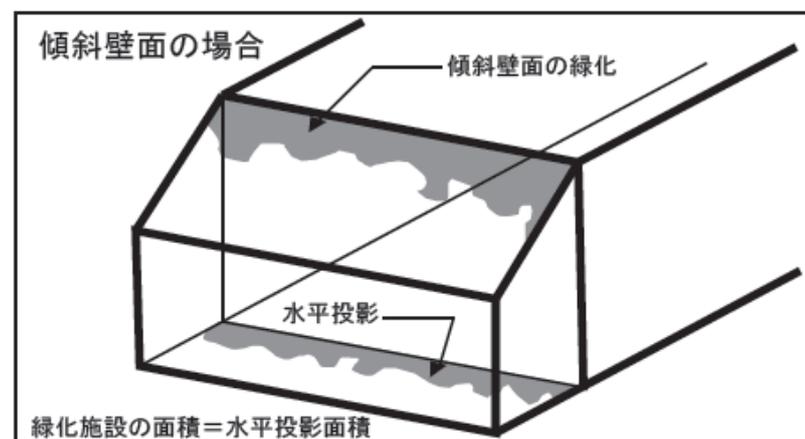
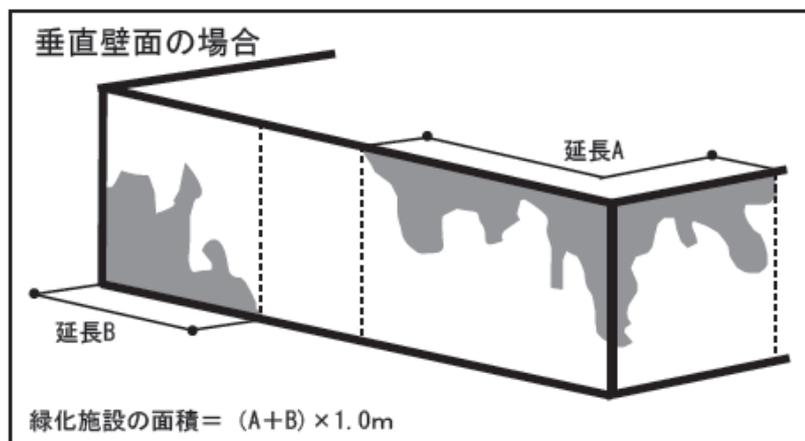
※緑化施設とは、植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいいます。

※緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定します。

○都市緑地法施行規則第9条（抜粋）

法第四十条の緑化施設の面積は、次の各号に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法により算出した面積の合計とする。

一 建築物の外壁の直立部分に整備された緑化施設 緑化施設が整備された外壁の直立部分の水平投影の長さの合計に一メートルを乗じて得た面積

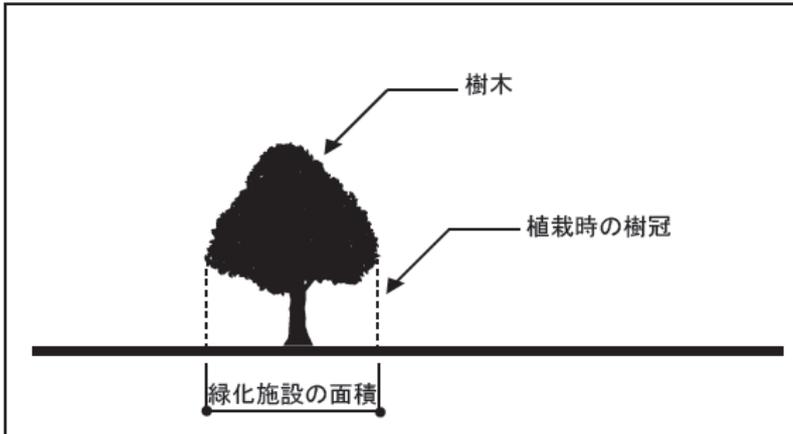


同一壁面の複数箇所を緑化した場合等で、水平投影をした場合に重なる場合については、重複して計算できません。

二 前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設 次に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計

イ 樹木 次のいずれかの方法により算出した面積の合計

- (1) 樹木ごとの樹冠（その水平投影面が他の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計

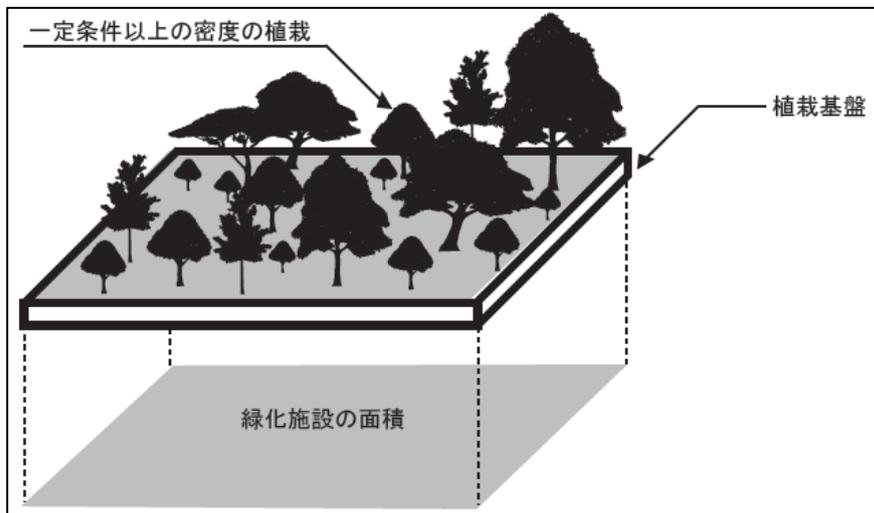


樹冠投影面積は、樹木の成長時を計画・予定した面積ではなく、植栽時の実際の水平投影面積とします。

- (2) 樹木（高さ一メートル以上のものに限る。以下（2）において同じ。）ごとの樹冠の水平投影面について、次の表の上欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の下欄に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出した当該円（その水平投影面が他の樹木の幹の中心をその中心とする円とみなしてその水平投影面積を算出した当該円の水平投影面又は（1）の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径
1m以上 2.5m未満	1.1m
2.5m以上 4m未満	1.6m
4m以上	2.1m

- (3) 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち樹木が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分であつて、次に掲げる条件に該当するもの（その水平投影面が（1）の樹冠の水平投影面又は（2）の円の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計



- (i) 当該被われている部分に植えられている樹木の本数が、次に掲げる式を満

たすものであること。

$$A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$$

この式において、 A 、 T_1 、 T_2 、 T_3 、 T_4 は、それぞれ次の数値を表すものとする。

A 当該部分の水平投影面積（単位 平方メートル）

T_1 高さが四メートル以上の樹木の本数

T_2 高さが二・五メートル以上四メートル未満の樹木の本数

T_3 高さが一メートル以上二・五メートル未満の樹木の本数

T_4 高さが一メートル未満の樹木の本数

(i i) (i) の樹木が当該部分の形状その他の条件に応じて適切な配置で植えられていること。

【(3) 計算例】

例1) 100 m²の植栽基盤に、樹高4mの樹木が4本、2mの樹木が10本ある場合

解 $A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$ に対し

左辺： $A=100$

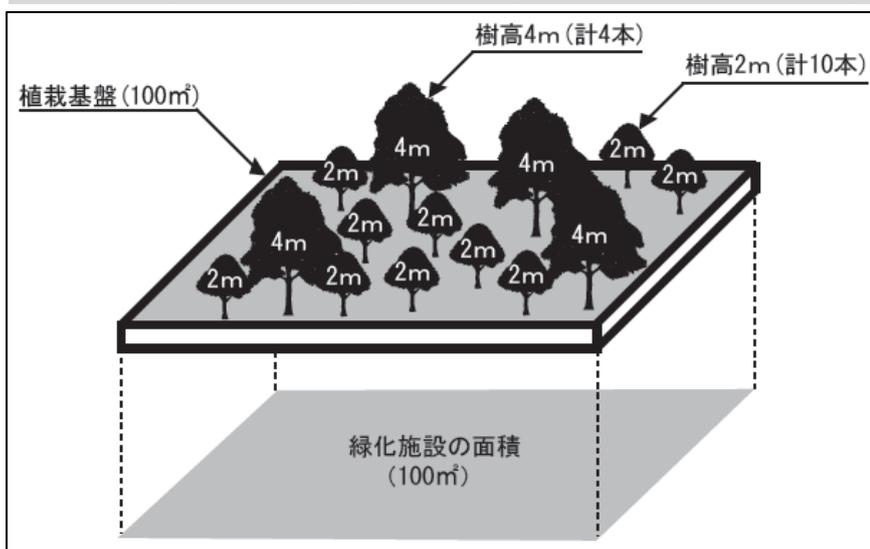
右辺： $18 \times T_1 + 4 \times T_3$

$$= 18 \times 4 + 4 \times 10$$

$$= 112$$

すなわち、左辺<右辺となって上記の数式を満たします。

植栽基盤面積 100 m²を緑化施設の面積とすることができます。



例2) 100 m²の植栽基盤に、樹高3mの樹木が7本、1.5mの樹木が5本、0.9mの樹木が10本ある場合

解 $A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$ に対し

左辺： $A=100$

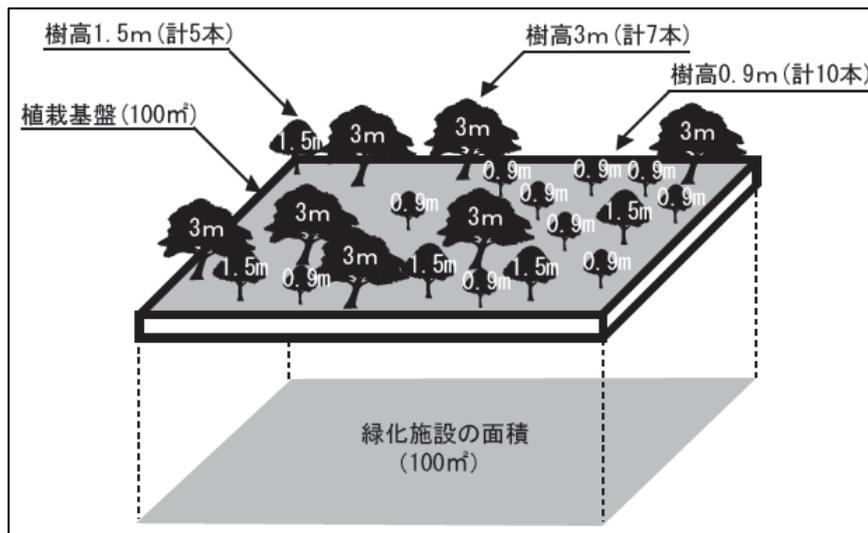
右辺： $10 \times T_2 + 4 \times T_3 + T_4$

$$= 10 \times 7 + 4 \times 5 + 10$$

$$= 100$$

すなわち、左辺=右辺となって上記の数式を満たします。

植栽基盤面積 100 m²を緑化施設の面積とすることができます。



例3) 100 m²の植栽基盤に、樹高2mの樹木が20本ある場合

解 $A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$ に対し

左辺: $A=100$

右辺: $4 \times T_3$

$= 4 \times 20$

$= 80$

すなわち、左辺 > 右辺となって上記の数式を満たしません。



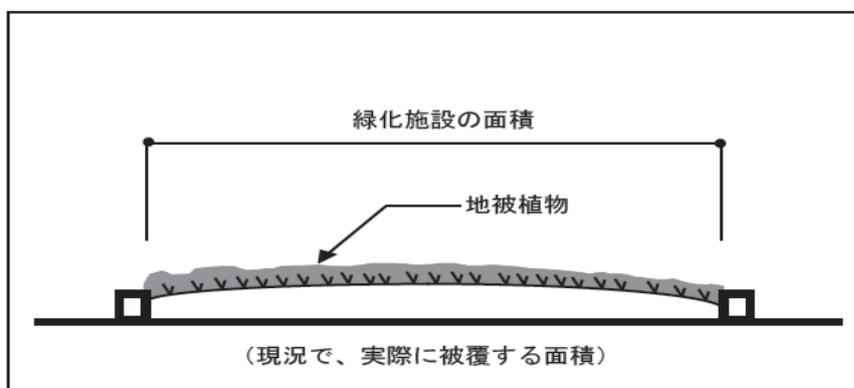
植栽基盤面積 100 m²をそのまま緑化施設の面積とすることができません。



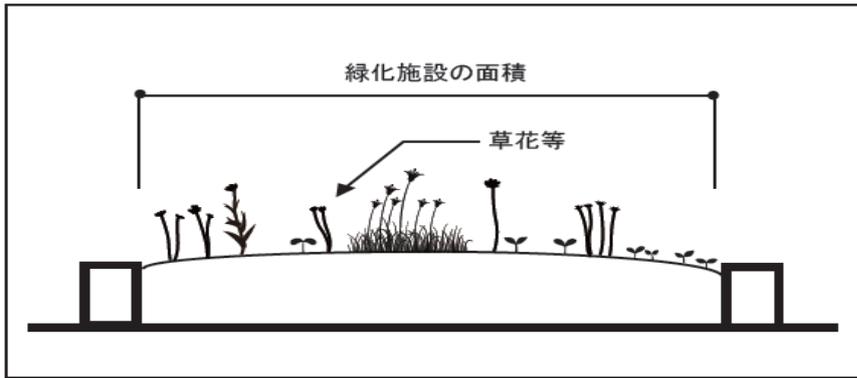
この場合は、以下のいずれかの方法で、算出してください。

- ・上記の数値が満たされる植栽基盤範囲のみを計算する。
- ・上記の数式が満たされるように樹木の本数や樹高を増加させる。
- ・前述の(1)と(2)の方法のどちらかで算出する。

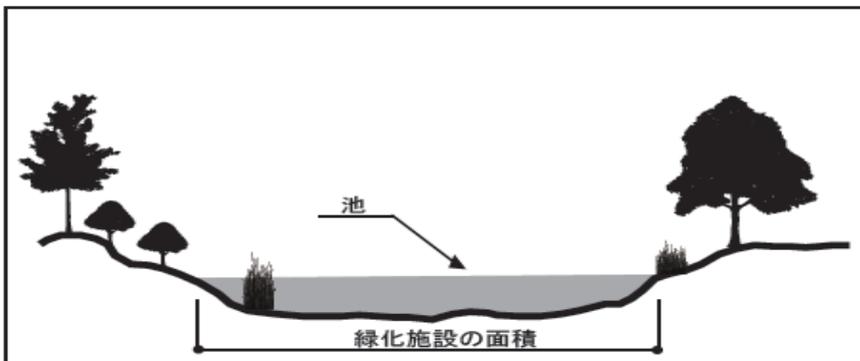
- ロ 芝その他の地被植物 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分(その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積



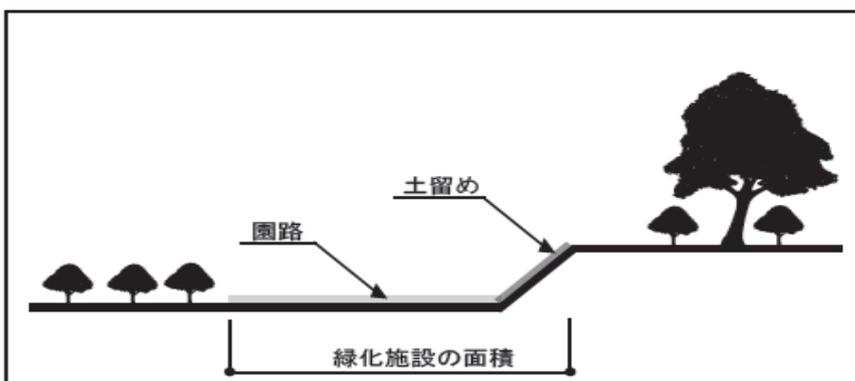
- ハ 花壇その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分(その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積



ニ 水流、池その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち水流、池その他これらに類するものの存する部分（その水平投影面がイからハまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、樹木、植栽等と一体となつて自然的環境を形成しているものに限る。）の水平投影面積



ホ 前号の施設又はイからニまでの施設に附属して設けられる園路、土留その他の施設 当該施設（その水平投影面がイからニまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、前号及びイからニまでの規定により算出した面積の合計の四分の一を超えない部分に限る。）の水平投影面積



(5) 土地の利用に関する事項

地区内の雨水流出を抑制するため、地区計画で次のように土地の利用に関する事項を定めております。

土地分譲、建売分譲及び屋外駐車場の建設においては、雨水の流出を抑制するため 茂原市宅地開発指導要綱における「その他の雨水流出抑制施設」に準じること。

※茂原市宅地開発指導要綱における「その他の雨水流出抑制施設」とは・・・

- (1) 公共下水道処理区域内における宅地開発区域内道路の雨水枡については、浸透構造とすること。
- (2) 土地分譲、建売分譲、戸建賃貸住宅等においては、1区画ごとに雨水浸透枡（φ350mm以上）を2ヵ所以上設置すること。
- (3) 堅樋（たてどい）部及び管渠の長さとその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所ごとに、雨水浸透枡（φ350mm以上）を設置すること。
- (4) 0.8haを超える宅地開発で、店舗等における駐車スペースは、雨水排水調整池機能を持たせるため、切り下げとし、オリフィスにより放流（許容放流比流量0.025 m³/sec/ha）すること。
- (5) 敷地を舗装する場合は、透水性舗装とすること。ただし、戸建住宅、建物周囲及び大型車両を対象とした駐車スペース（車両の通行部分を含む）についてはこの限りでない。

※雨水浸透枡を設置するにあたり、その費用の一部を補助する制度を用意しております。なお、補助制度の詳細は土木管理課までお問合せください。

（参考：平成26年10月1日付け「雨水貯留施設等設置工事の補助金交付について」）

◆補助対象施設

雨水浸透枡：雨とい又は配水管取付型で、内径35cm以上（角枡の場合は内法30cm以上）で、かつ深さ50cm以上のもの

◆補助額

設備材料費と設置工事費の合計額の2分の1

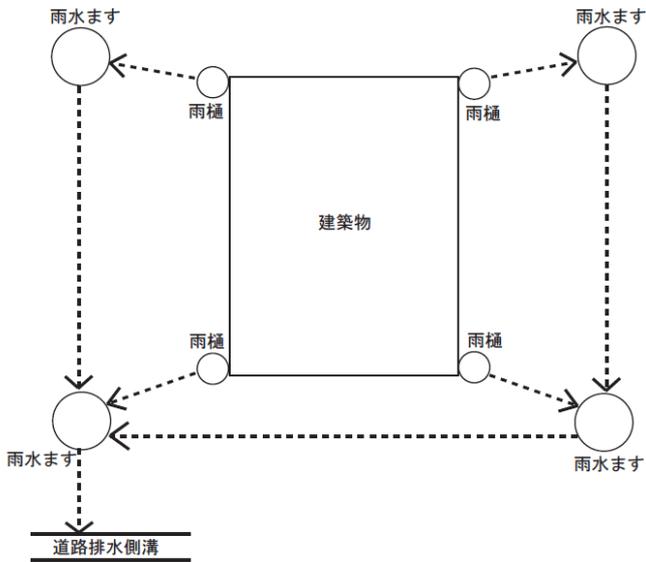
◆補助限度

- ①一建築物につき、雨水浸透枡2基まで
- ②一基当たりの限度額は10,000円

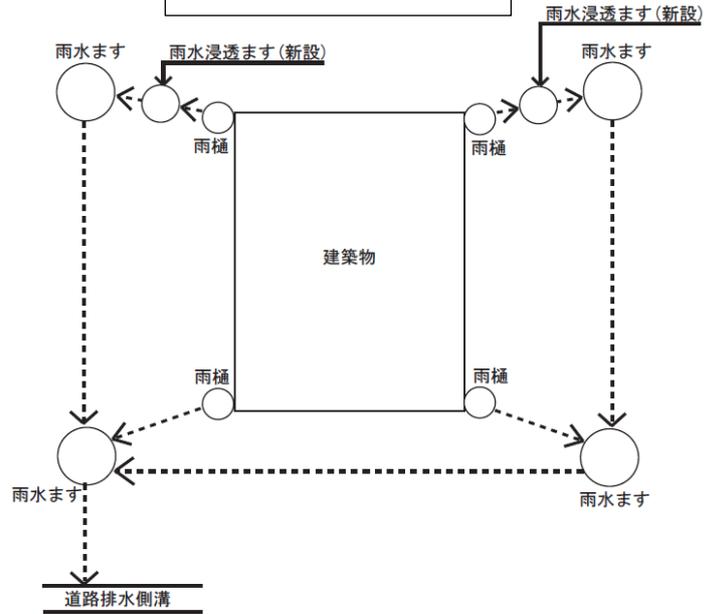
◆設置基準（以下の要件を満たしたものが補助金の交付対象となる）

1. 1基当たり内径35cm以上で、かつ深さ50cm以上のものであり、雨とい又は配水管に取り付ける構造のものであること。ただし、角枡の場合は内法30cm×30cm以上で、かつ深さ50cm以上のものであること。
2. 浸透枡の周囲には厚さ15cm以上、浸透枡の底からは厚さ20cmの単粒度砕石4号（20～30mm）を敷き詰め、その外側に透水シートを設置し、浸透枡底の単粒度砕石の下には厚さ10cmの洗砂を敷いた構造であること。ただし、単粒度砕石は3号（30～40mm）、又は5号（13～20mm）でも可とする。

雨水浸透枳 設置前 (例)



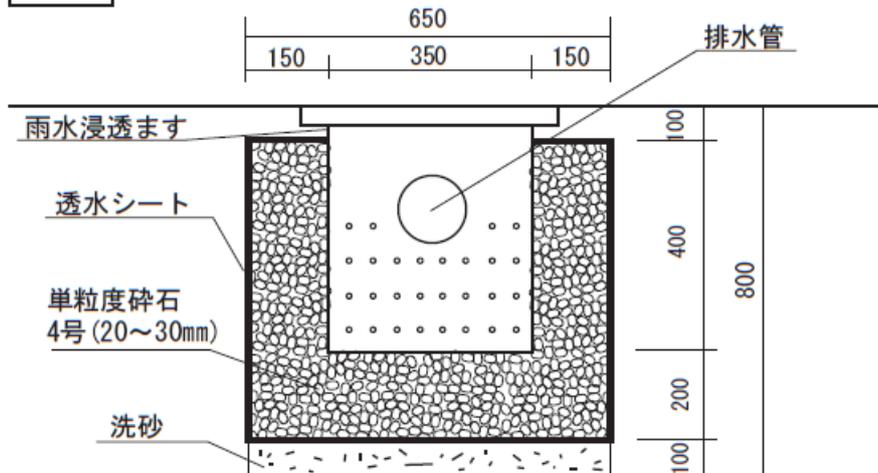
雨水浸透枳 設置後 (例)



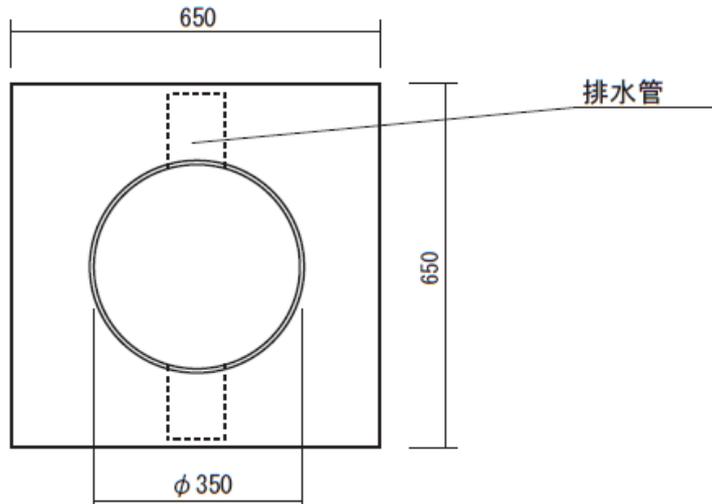
雨水浸透枳設置基準

設置標準図

断面図



平面図



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。

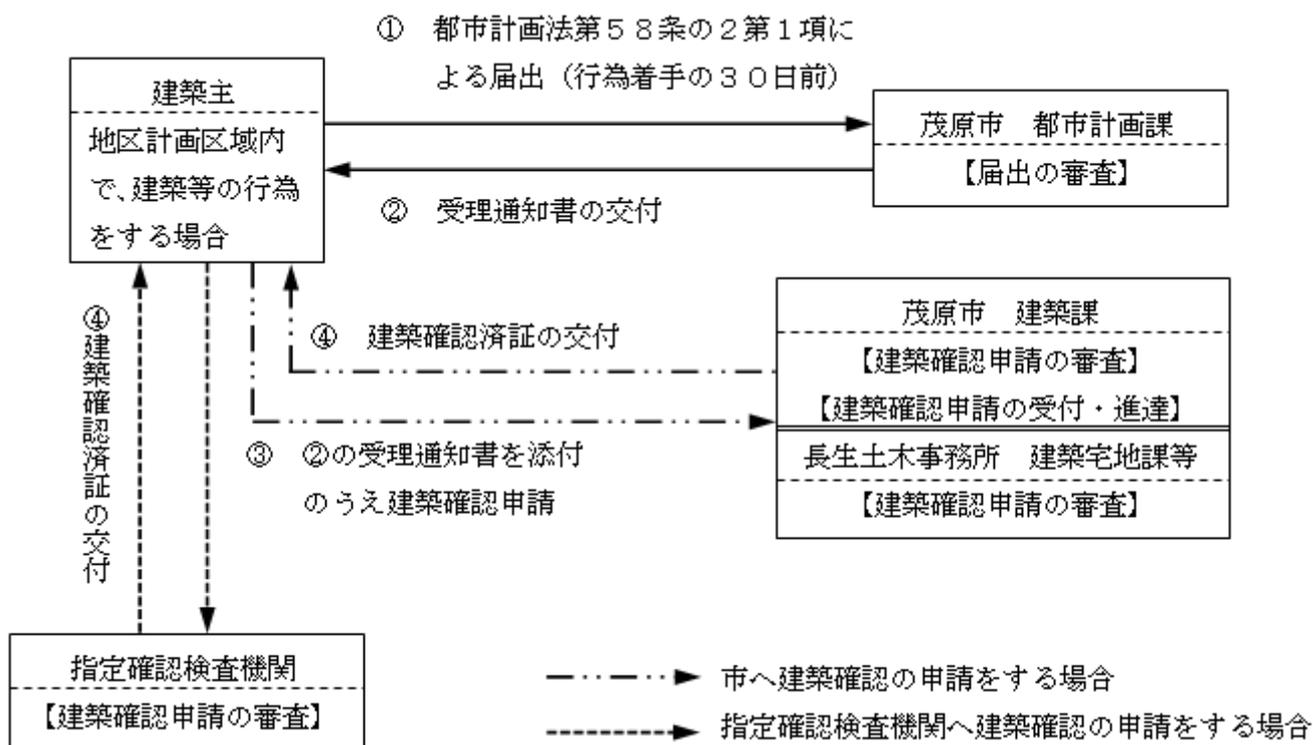
- 土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成等
- 建築物の建築、工作物の建設・・・新築・増改築・移転・修繕等
- 建築物等の用途変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

(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
電話 0475-20-1546 (直通)