

富士見公園南地区  
地区計画の手引き

茂原市

# 1 はじめに

「富士見公園南地区」は、茂原市のほぼ中央部に位置し、茂原駅からも徒歩圏内となっており、幹線道路沿道の大規模な利便施設の立地する商業地です。周辺には、富士見公園と住宅地が広がっており、良好な居住空間を形成しております。

このような良好な環境を、現在から将来にわたって、維持保全していくことが必要です。もちろん、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、建築物等の高さの最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物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

富士見公園南地区は現在、都市計画法による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、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になります。

### ①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) 富士見公園南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）

都市計画富士見公園南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	富士見公園南地区地区計画	
位 置	茂原市町保字東ノ台及び字八幡前、木崎字手矢並びに六ツ野字八貫野の各一部の区域	
面 積	約3.2ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、JR外房線茂原駅より北東約1kmに位置し、工場社宅の跡地に、民間開発により商業施設を集積した地区である。</p> <p>本市では郊外型店舗の進出の影響で、中心市街地商店街は衰退し、地域の利便性が悪化している。現在、本地区には商業店舗が立地しており、今後も中心市街地周辺部の近隣生活サービス機能の拠点として、この形態を維持・保全することを目標とする。</p>	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	土地利用の 方 針	近隣生活サービス機能を担う商業施設が集積する地区として、利便の向上を図るとともに、周辺の住環境に配慮した商業施設の保全を図る。
	建築物等の 整備方針	<p>周辺の環境と調和した良好な近隣生活サービス機能を形成するため、建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"> <li>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。</li> <li>2. 安全で快適な空間を形成するため、建築物等の高さ及び建築物の建ぺい率の制限を行う。</li> <li>3. 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。</li> </ol>
	緑化の方針	周辺の環境と調和した緑豊かな近隣生活サービス機能を形成するため、敷地内の適正な緑化を図る。

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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. 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（宝くじ売場その他これに類するものは除く。） 3. 自動車教習所 4. 単独車庫、建築物附属自動車車庫 5. 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 6. 学校、図書館その他これらに類するもの 7. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8. 集会場、結婚式場、葬祭場 9. 病院 10. 公衆浴場 11. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
		建築物等の高さの最高限度	10m
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の3.5とする。
		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。
		緑化率の最低限度	敷地全体の7%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：近隣生活サービス機能の形成に純化した土地利用を図るとともに、周辺の居住環境と調和した環境づくりを行うため、地区計画を定めるものである。



## 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、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。

次に掲げる建築物は建築してはならない。

1. ホテル又は旅館
2. 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（宝くじ売場その他これに類するものは除く）
3. 自動車教習所
4. 単独車庫、建築物附属自動車車庫
5. 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
6. 学校、図書館その他これらに類するもの
7. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
8. 集会場、結婚式場、葬祭場
9. 病院
10. 公衆浴場
11. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

※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。

※共同住宅とは・・・

2以上の住戸又は住室を有する建築物で、かつ、建築物の出入口から住戸又は住室の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するものをいいます。なお、アパート、マンション、共同建店舗併用住宅等がこれに含まれます。

※寄宿舍とは・・・

事務所等の事業者が設置する居住施設で、主として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。

※学校、図書館その他これらに類するものとは・・・

幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、公民館、集会所等をいいます。

※神社、寺院、教会その他これらに類するものとは・・・

主として宗教の教義を深め、儀礼行事、礼拝等を行う施設をいい、これらの施設に附属して建てられる納骨堂等が含まれます。

※集会場とは・・・

公会堂、公民館、文化会館、市民ホール、セレモニーホール、宗教施設関係の集会場、その他、多数の人が集会する建築物のことをいいます。

※病院とは・・・

医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

※公衆浴場とは・・・

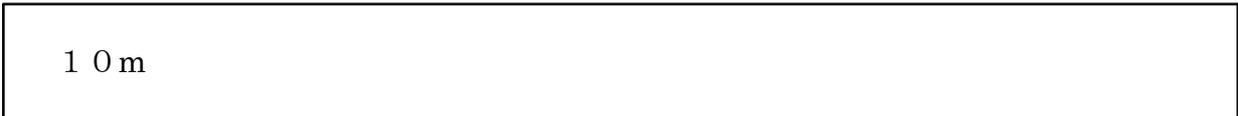
温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます。

※老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するものとは・・・

居住のための施設としての継続的入所施設、近隣住民に必要な通園施設である社会福祉施設及び有料老人ホームをいいます。

## (2) 建築物等の高さの最高限度について

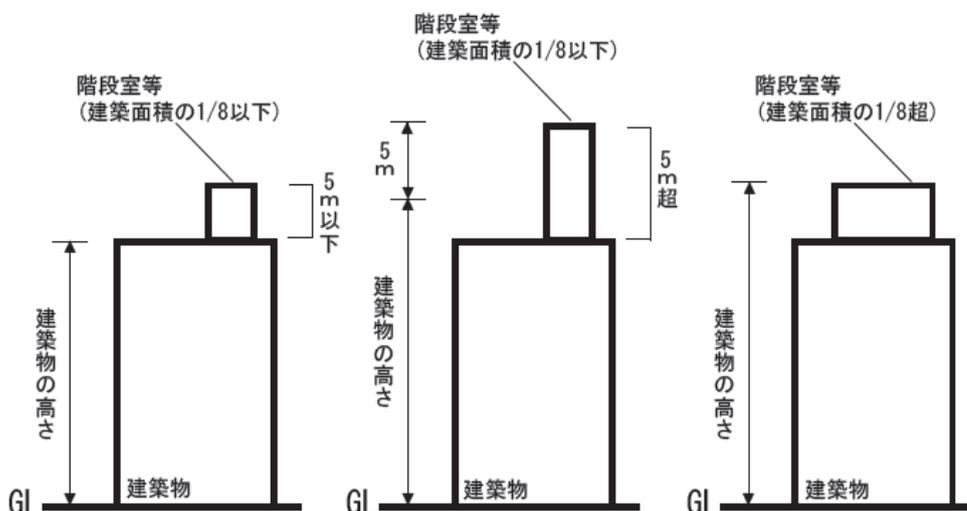
安全で快適な空間を形成するため、地区計画で次のように建築物等の高さの最高限度を定めております。



※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。なお、地盤面とは建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。

※階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。

※棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

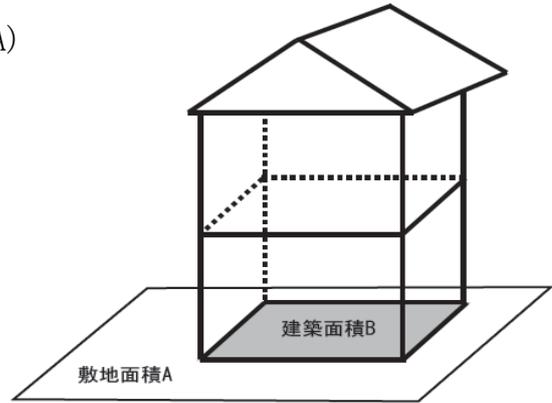


### (3) 建築物の建ぺい率の最高限度について

安全で快適な空間を形成するため、地区計画で次のように建築物の建ぺい率の最高限度を定めております。(角地緩和の適用はありません。)

10分の3.5とする。

※建ぺい率 = (建築物の建築面積 B) / (敷地面積 A)



### (4) 建築物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、地区計画で次のように建築物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いたものとする。

※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。

### (5) 緑化率の最低限度について

周辺の環境と調和した緑豊かな近隣生活サービス機能を形成するため、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。

敷地全体の7%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。

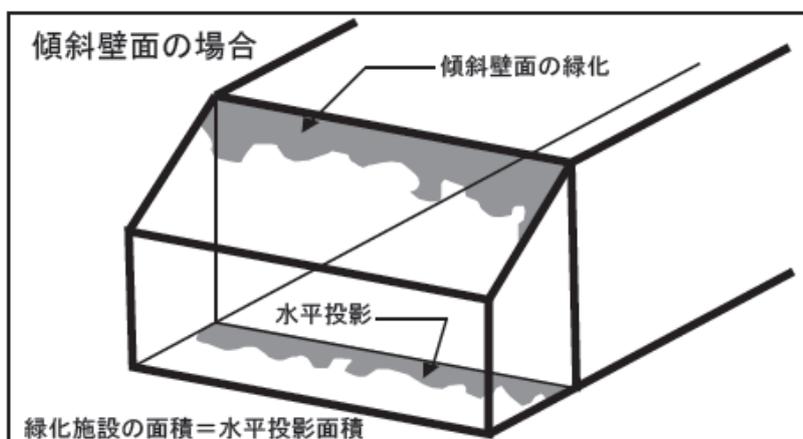
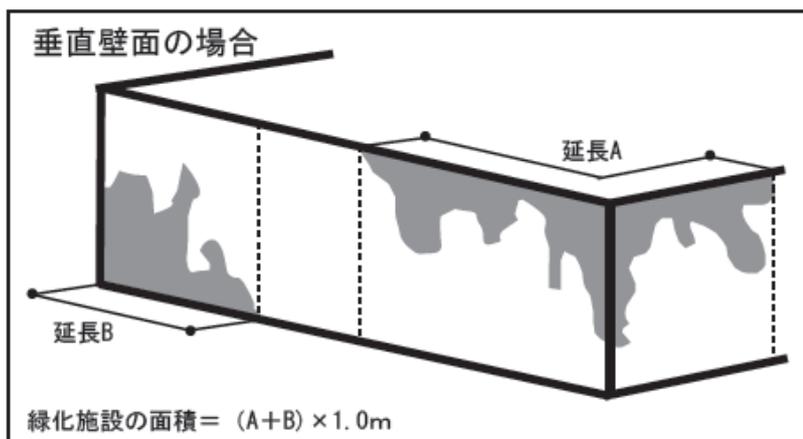
※緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定します。

○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

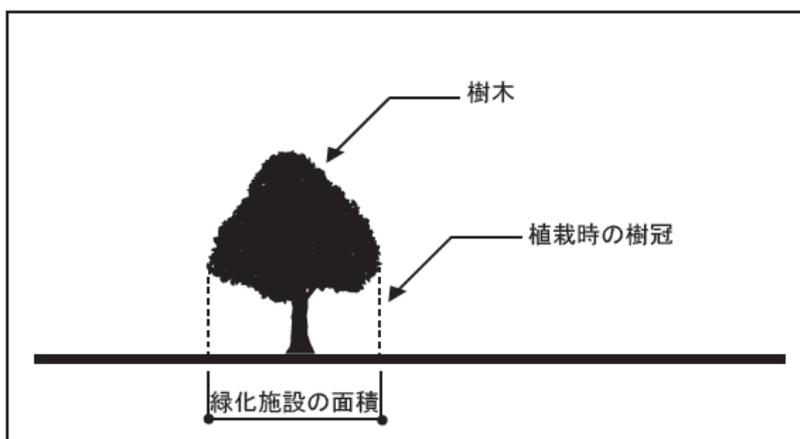


同一壁面の複数箇所を緑化した場合等で、水平投影をした場合に重なる場合については、重複して計算できません。

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



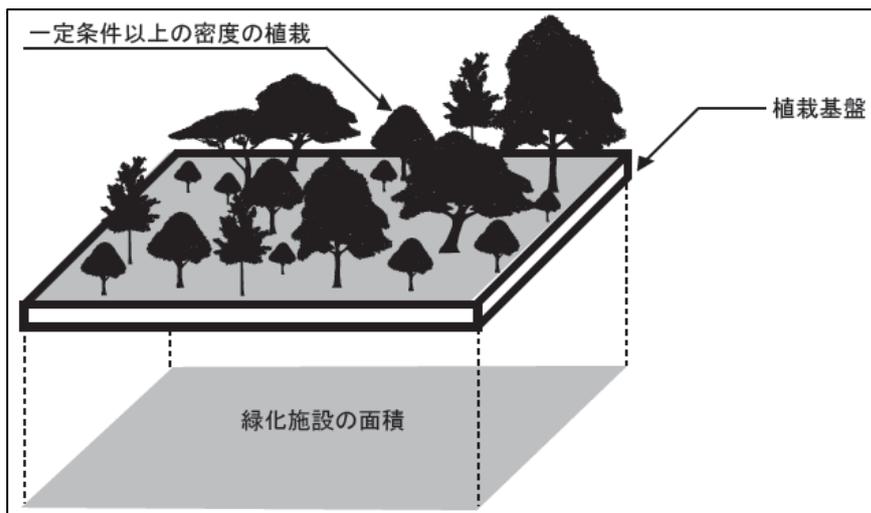
樹冠投影面積は、樹木の成長時を計画・予定した面積ではなく、植栽時の実際の水平投影面積とします。

(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

- (ii) (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 m<sup>2</sup>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 :  $A=100$

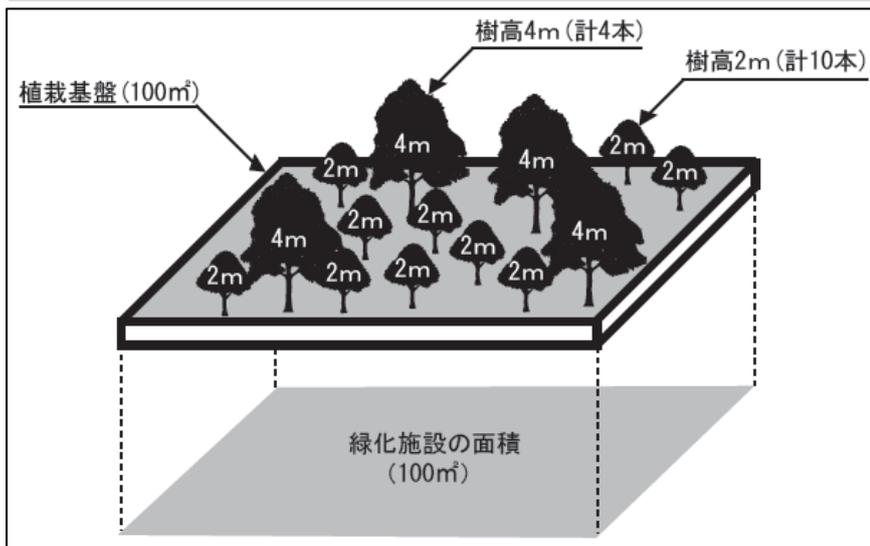
右辺 :  $18 \times T_1 + 4 \times T_3$

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

$$= 112$$

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 m<sup>2</sup>を緑化施設の面積とすることができます。



例 2) 100 m<sup>2</sup>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

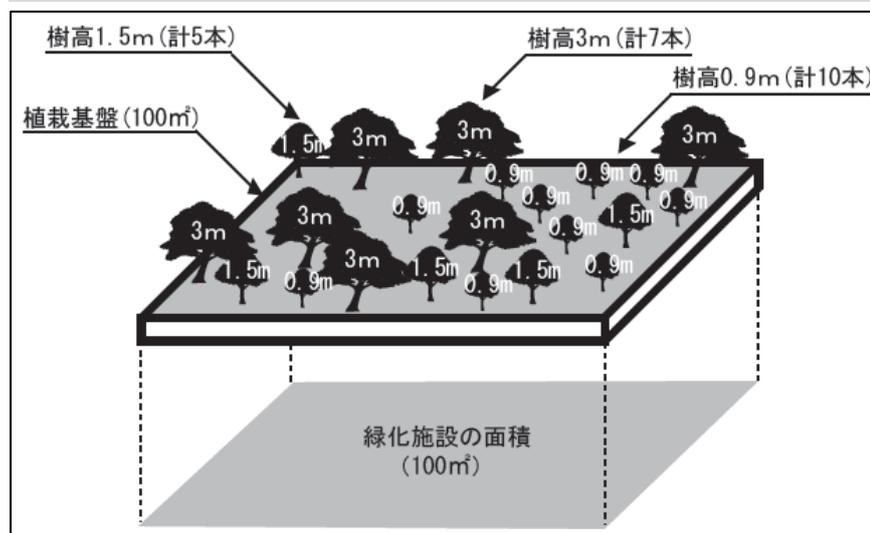
解  $A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$  に対し

左辺 :  $A=100$

$$\begin{aligned} \text{右辺} &: 10 \times T_2 + 4 \times T_3 + T_4 \\ &= 10 \times 7 + 4 \times 5 + 10 \\ &= 100 \end{aligned}$$

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 m<sup>2</sup>を緑化施設の面積とすることができます。



例 3) 100 m<sup>2</sup>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 :  $A=100$

$$\begin{aligned} \text{右辺} &: 4 \times T_3 \\ &= 4 \times 20 \\ &= 80 \end{aligned}$$

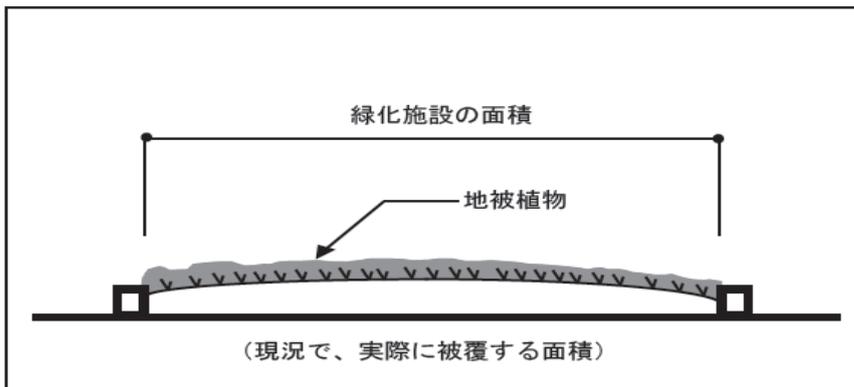
すなわち、左辺>右辺となって上記の数式を満たしません。

▼  
植栽基盤面積 100 m<sup>2</sup>をそのまま緑化施設の面積とすることができません。

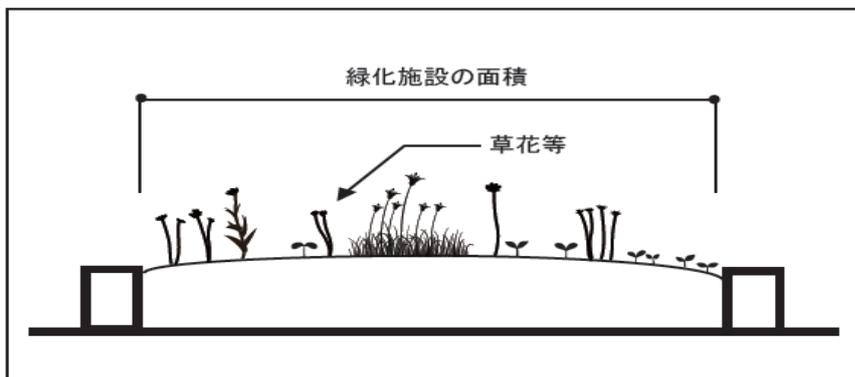
▼  
この場合は、以下のいずれかの方法で、算出してください。

- ・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。

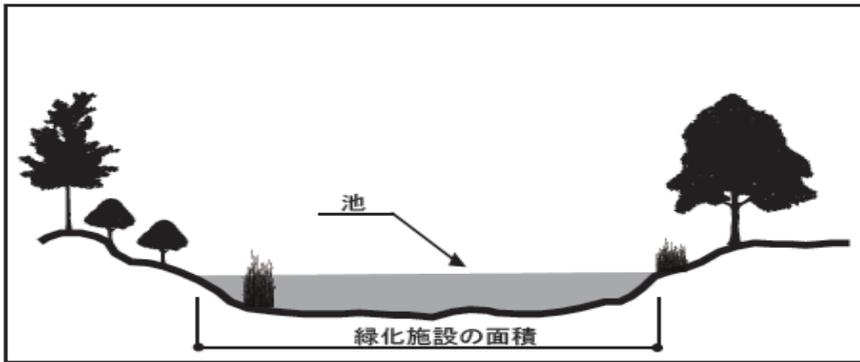
- ロ 芝その他の地被植物 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分（その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積



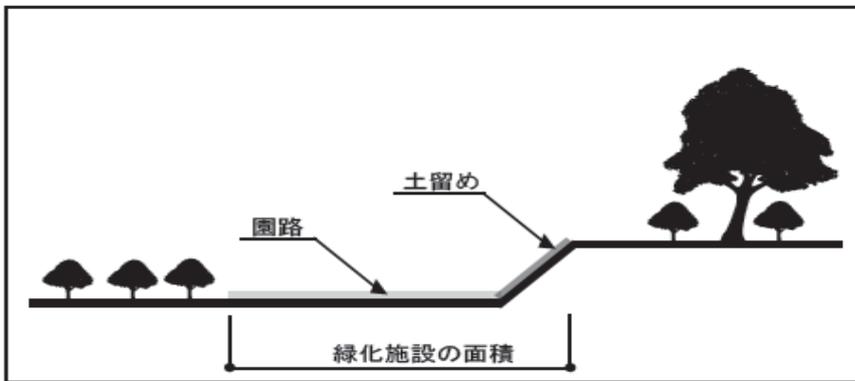
- ハ 花壇その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分（その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積



- 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マ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



## 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。

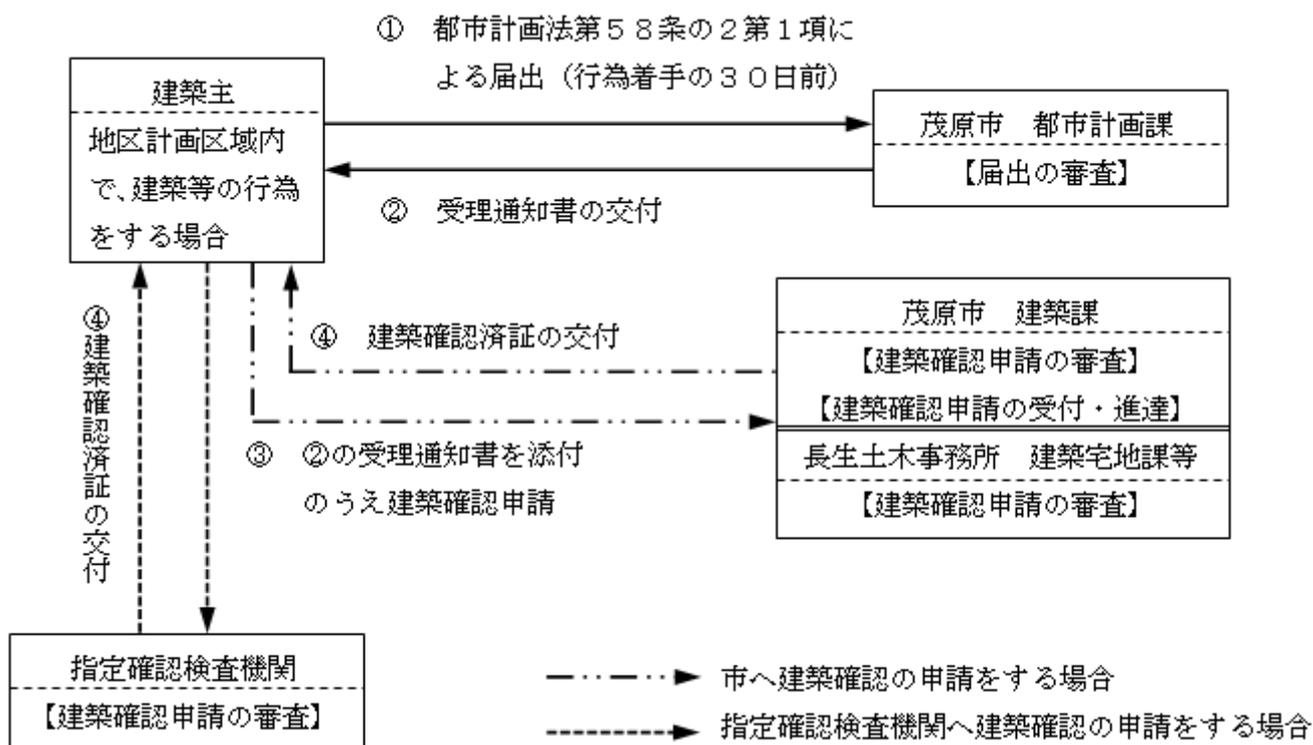
- 土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成等
- 建築物の建築、工作物の建設・・・新築・増改築・移転・修繕等
- 建築物等の用途変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

### (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)