

茂原駅南口地区
地区計画の手引き

茂原市

1 はじめに

「茂原駅南口地区」は、工場利用終了に伴って生じた未利用地や駐車場利用といった暫定的な土地利用が見受けられます。そのような中、近年、コンパクトなまちづくりが注目を集めており、中心市街地に様々な機能を集積し、駅からの至近性を活かした土地利用の誘導が求められています。

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、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

茂原駅南口地区は現在、都市計画法による準工業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準工業地域

- ・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) 茂原駅南口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）

都市計画茂原駅南口地区地区計画を次のように決定する。

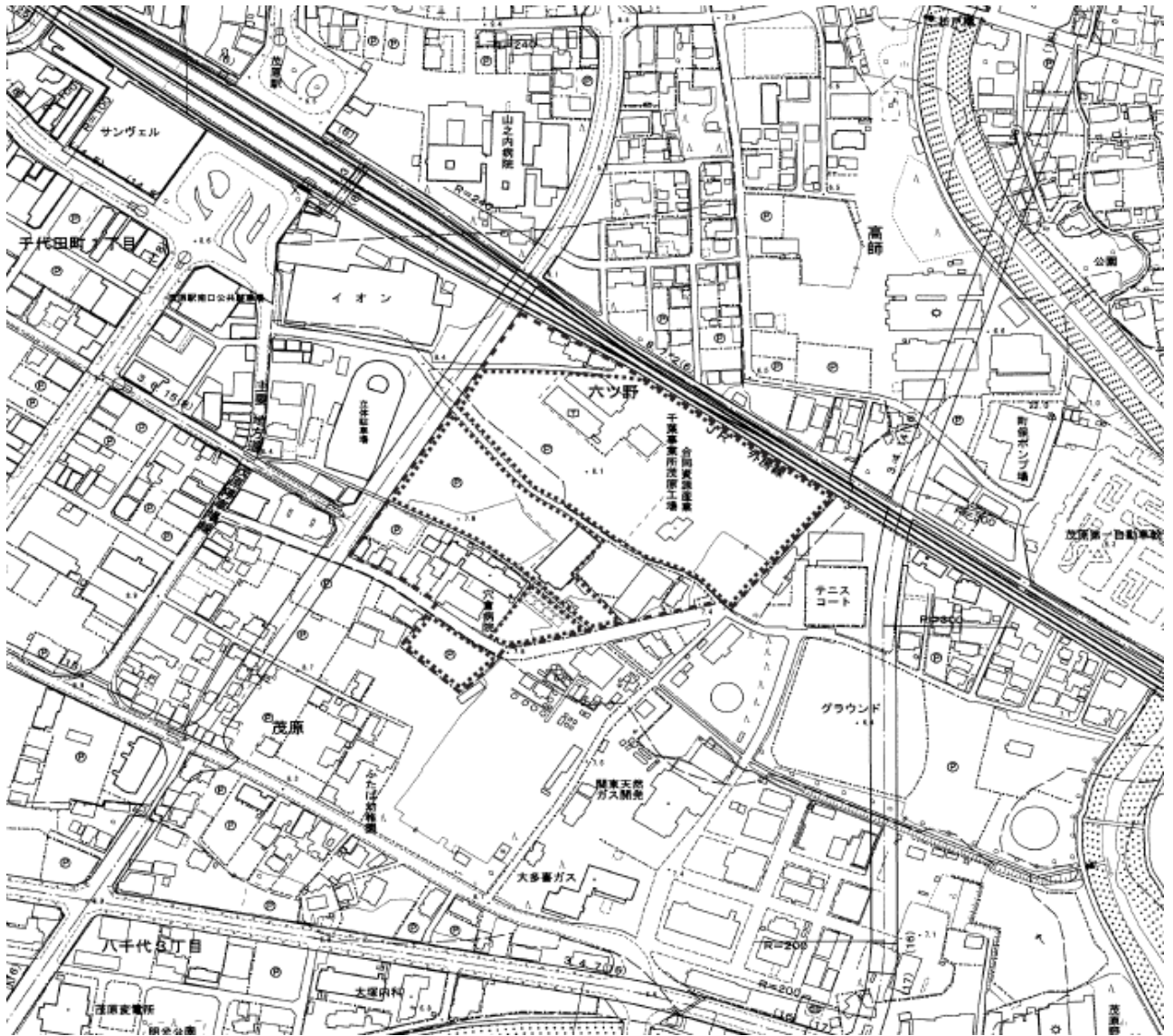
名 称	茂原駅南口地区地区計画	
位 置	茂原市大字高師字大下モ及び下モ田の各一部の区域 大字六ツ野字高師野の一部の区域 大字茂原字野巻戸の一部の区域	
面 積	約 4.0ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本区域は、JR 外房線茂原駅の南東約 0.4km に位置し、本市や長生、山武、夷隅など広域の中心となる中心市街地であるが、現在、工場の跡地や駐車場が点在する区域となっている。なお、茂原駅周辺も含め、空洞化が進んでおり、暫定的な土地利用が多く見受けられる。</p> <p>今後、本計画は建築物を計画的に誘導することにより、中心市街地活性化やコンパクトなまちづくりを図るとともに、駅前にふさわしい都市機能の集積を目標とするものである。</p>
	土地利用の方針	<p>商業・業務、教育、福祉、文化、医療等の都市機能の集積、誘致を促進する土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>周辺の環境と調和した良好な都市機能を形成するため、建築物等の整備方針として以下のものを定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な駅前空間としての環境を保全するため、建築物等の用途の制限を行う。 2. 安全で快適な空間を備えた良好な駅前空間を形成するため、壁面の位置の制限を行う。 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。

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	<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"> 1. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 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 3. 自動車教習所 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 集会場(葬儀を行うもの) 6. 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。)
		壁面の位置の制限	<p>1号壁面線として計画図に表示する部分においては、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又は敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 5. 地盤面下に設ける建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設
		建築物等の形態又は意匠の制限	<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>

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由：教育、福祉、文化、医療等の都市機能の集積を図り、良好な駅前空間を形成するため、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	
壁面の位置の制限 1号壁面線	
面積：約4.0ha	

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防ぎ、良好な駅前空間としての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。

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

1. キャバレー、料理店その他これらに類するもの
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
3. 自動車教習所
4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
5. 集会場(葬儀を行うもの)
6. 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。

※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(葬儀を行うもの)とは・・・

葬儀場、セレモニーホール等の用に供する建築物で、業として葬儀を行うものをいいます。

※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。

(2) 壁面の位置の制限について

安全で快適な空間を備えた良好な駅前空間を形成するため、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。

1号壁面線として計画図に表示する部分においては、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又は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、この限りではない。

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
5. 地盤面下に設ける建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設

※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つ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つ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。

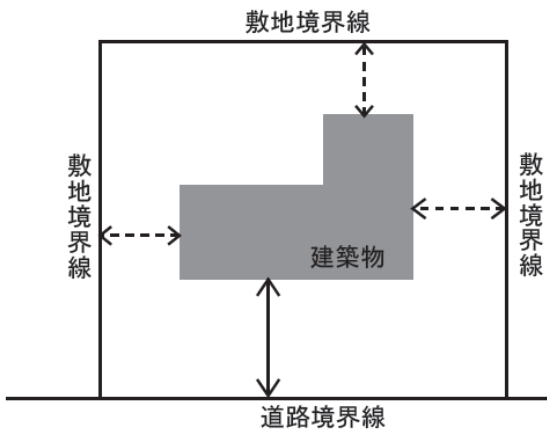
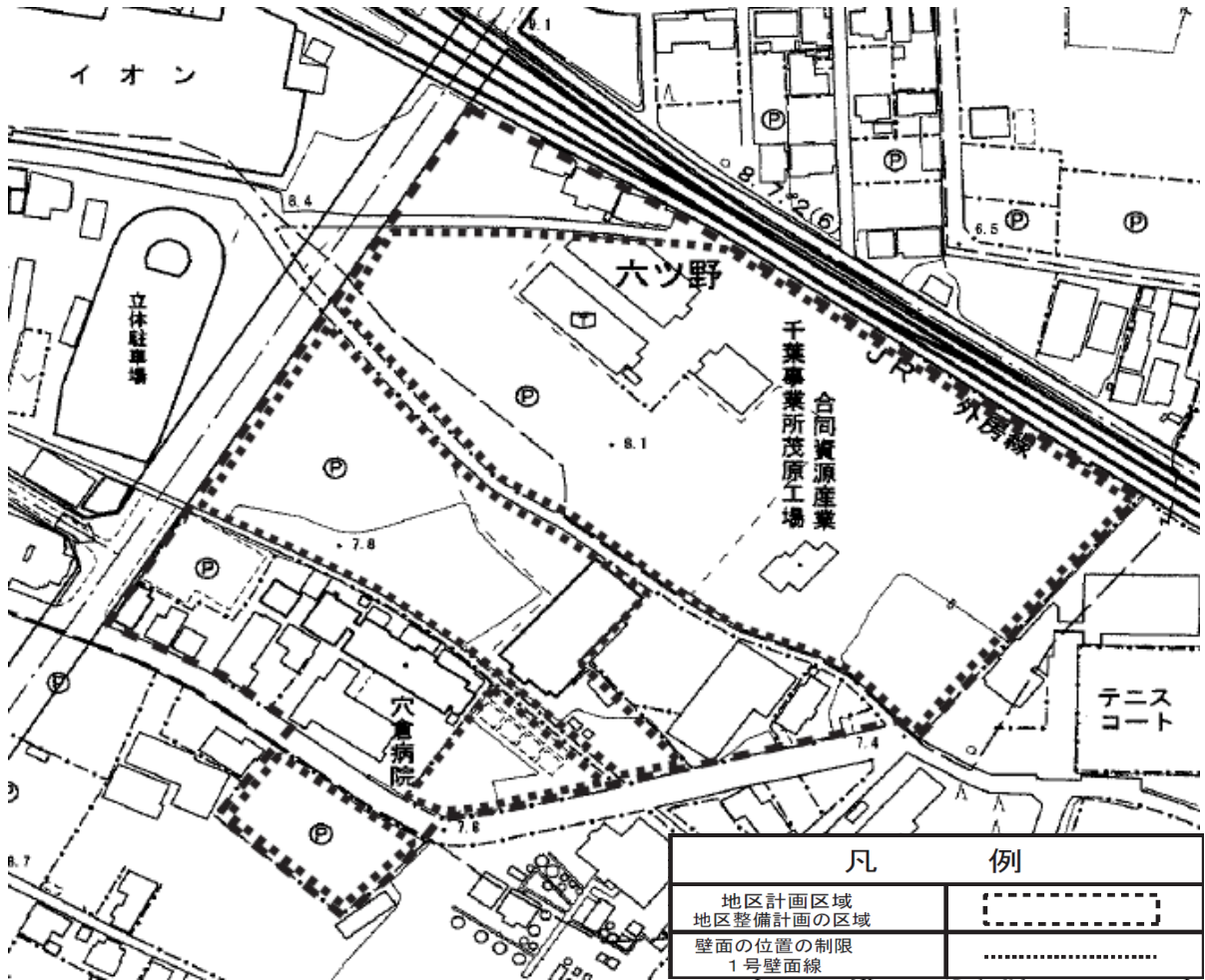
○建築基準法施行令第1条第1項

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。

※建築物の管理上最小限必要な附帯施設とは・・・

敷地入口の出入りを管理するための守衛室、警備用設備のための機械室、地下室のための換気設備等をいいます。



凡 例	
道路境界線まで0.5m以上	
敷地境界線まで0.5m以上	

(3) 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、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。

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。

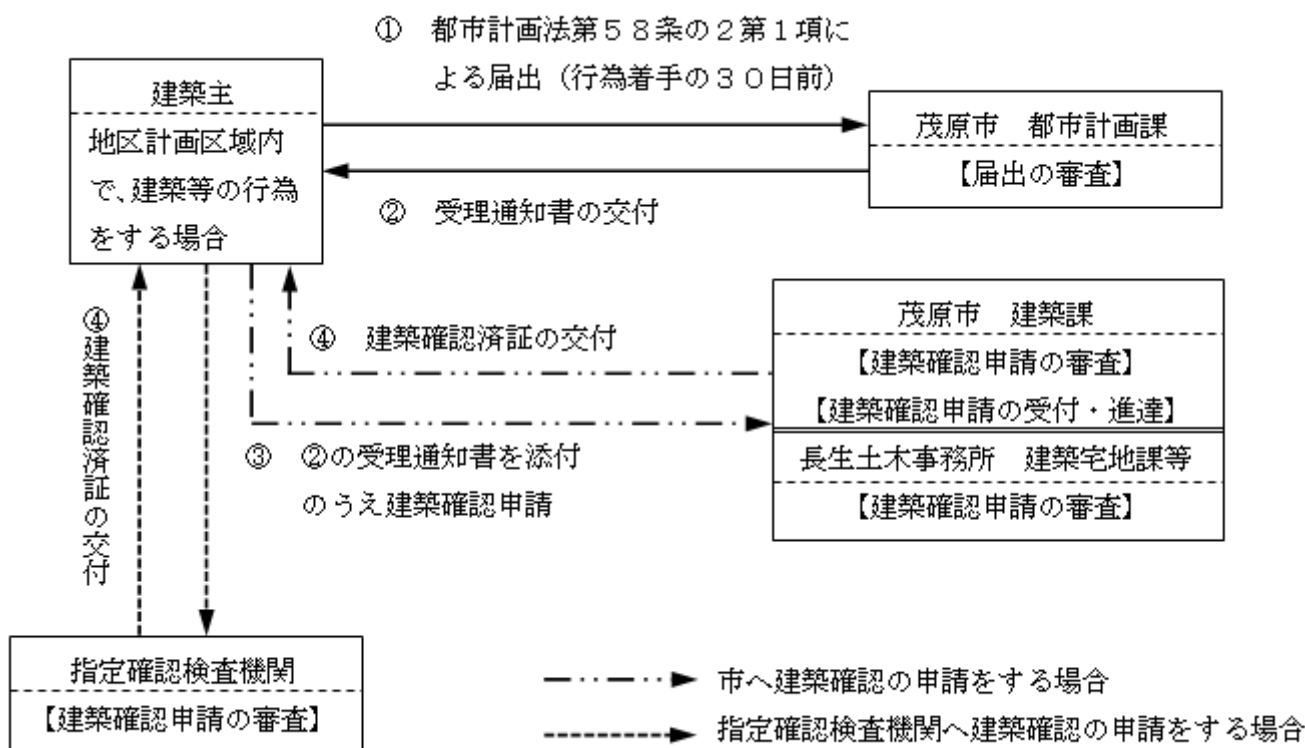
- 土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成等
- 建築物の建築、工作物の建設・・・新築・増改築・移転・修繕等
- 建築物等の用途変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

(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)