

東郷富士見地区
地区計画の手引き

茂原市

1 はじめに

「東郷富士見地区」は、茂原市のほぼ中央部に位置し、大規模な工業用地と廃校になった文教施設があり、廃校に伴い、文教施設は未利用地となっております。今後、首都圏中央連絡自動車道の有効活用等の観点から、既存工業用地と一体的な土地利用を図り、工業系土地利用を推進していく区域です。

未利用地の活用にあたっては、周辺の居住環境との調和を図り、住みよいまちづくりの形成に寄与するような配慮が必要です。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、壁面の位置の制限、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

東郷富士見地区は現在、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となります。

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（建蔽率）
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) 東郷富士見地区地区計画の内容

茂原都市計画地区計画の変更（茂原市決定）

都市計画東郷富士見地区地区計画を次のように変更する。

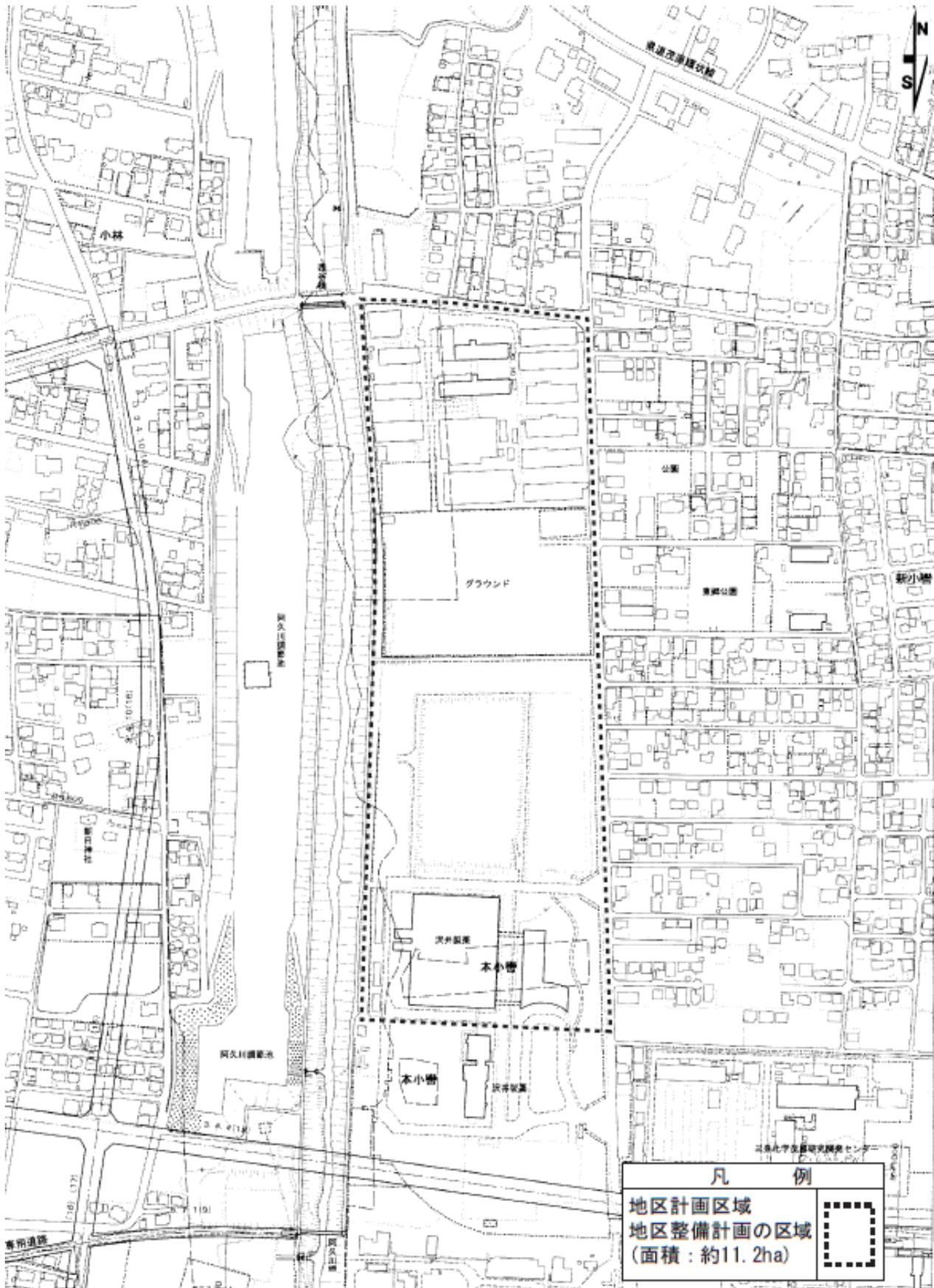
名 称	東郷富士見地区地区計画	
位 置	茂原市東郷字富士見、小林字東荒久、字北折戸、本小嚮字川久保、新小嚮字屋田畑の各一部の区域	
面 積	約11.2ha	
地区計画の 目 標	<p>本区域は、茂原市の東部、東郷字富士見、小林字東荒久、字北折戸、本小嚮字川久保、新小嚮字屋田畑の各一部の区域に位置する。市内有数の工業地及び郊外型の宅地に隣接した区域であり、住宅と工業等の混在による相互干渉が懸念されている。</p> <p>本計画は建築物及び緑地を計画的に誘導することにより、産業機能の維持増進及び産業構造転換等の促進に資する高度情報基盤等の整備推進を図るとともに、周辺の居住環境や自然環境に調和した、市街地の形成を目標とするものである。</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	<p>本区域は、良好な地域環境を阻害しない製造業務系の業種を中心とした工業の土地利用の増進を図る。また、敷地内の緑化に積極的に努める。</p>
	建築物等の 整備方針	<p>周辺の環境と調和した良好な工業地を形成するため、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"> 1. 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な工業用地としての環境を保全するため、建築物の用途の制限を行う。 2. 安全で快適な空間を備えた工業地を形成するため、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。
	緑化の方針	<p>周辺の環境と調和した緑豊かな工業地を形成するため、敷地内の適正な緑化を図る。</p>

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以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工場（ただし、建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。） 2. 前号の建築物に付随し、用途上不可分なもの 3. スポーツ練習場（ただし、当該地区において従事する従業者等のため、施設と一体的利用に供するものとして設置されるものに限る。） 4. 寄宿舍（ただし、当該地区において従事する従業者等のため、施設と一体的利用に供するものとして設置されるものに限る。）
		壁面の位置の制限	外壁若しくはこれに代わる柱の面は、道路境界から2.5m以上後退させる。
		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など、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15%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：上位法の改正に伴う文言の整序を行うため、地区計画を変更するものである。

(2) 地区計画の区域
地区計画区域図



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、良好な工業用地として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以外の建築物は、建築してはならない。

1. 工場（ただし、建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。）
2. 前号の建築物に付随し、用途上不可分なもの
3. スポーツ練習場（ただし、当該地区において従事する従業者等のため、施設と一体的利用に供するものとして設置されるものに限る。）
4. 寄宿舍（ただし、当該地区において従事する従業者等のため、施設と一体的利用に供するものとして設置されるものに限る。）

※建築基準法別表第2（る）項

・準工業地域内に建築してはならない建築物

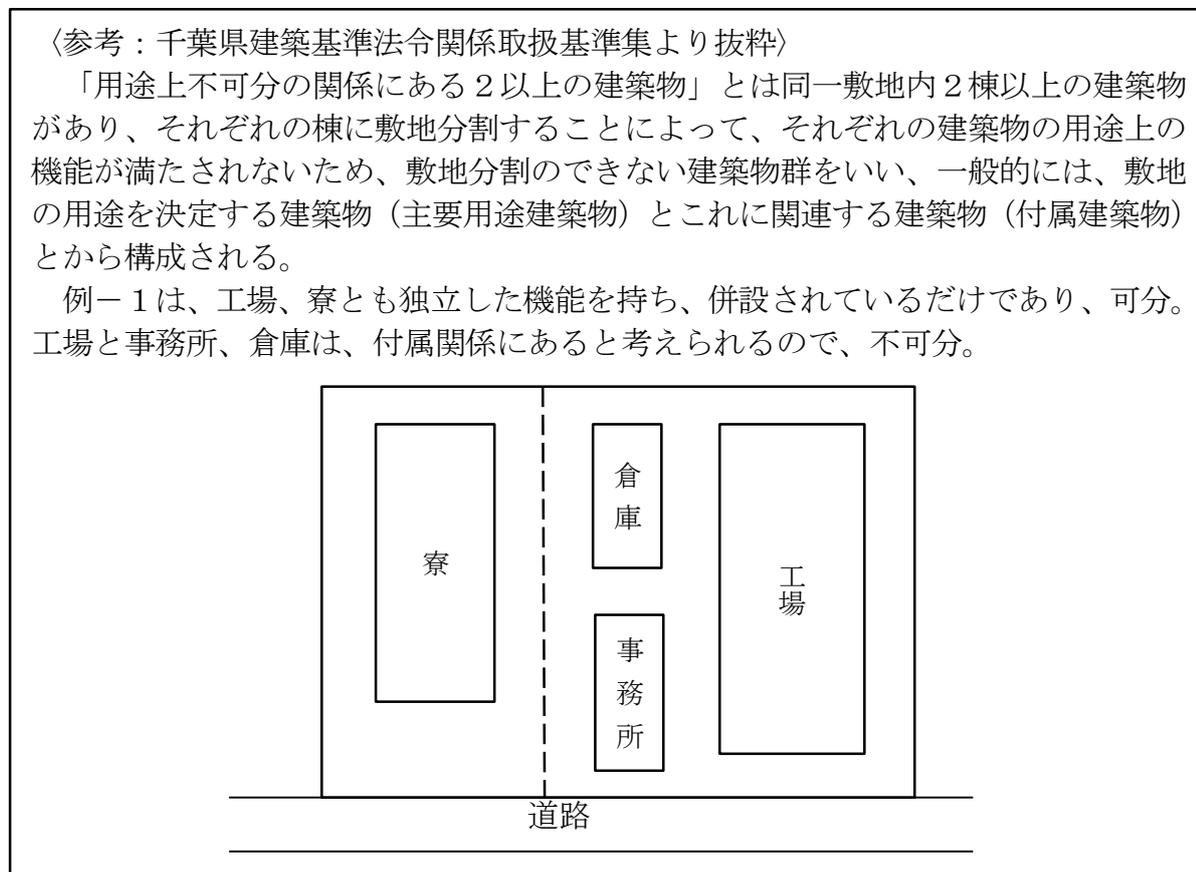
1 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場

- (1) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
- (2) 消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
- (3) マッチの製造
- (4) ニトロセルロース製品の製造
- (5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- (6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
- (7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- (8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- (9) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
- (10) 石炭ガス類又はコークスの製造
- (11) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）
- (12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- (13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗（ふつ）化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐（りん）酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼（そう）鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒（ひ）素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢（さく）酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
- (14) たんぱく質の加水分解による製品の製造
- (15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品製造を除く。）
- (16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
- (17) 肥料の製造

- (18) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
- (19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
- (20) アスファルトの精製
- (21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜（りゅう）産物又はその残りかすを原料とする製造
- (22) セメント、石膏（こう）、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
- (23) 金属の溶融又は精練（容量の合計が50lをこえないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
- (24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕
- (25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの
- (26) 鉄釘類又は鋼球の製造
- (27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kWをこえる原動機を使用するもの
- (28) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造
- (29) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
- (30) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕
- (31) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

※「用途上不可分なもの」の例

(例－1)



(例－２)

主要用途 建築物	用途上不可分の建築物の例
工場 (作業場)	○事務棟 ○倉庫、変電室、危険物の貯蔵庫、各種機械室 ○更衣棟、浴室棟、食堂棟 ○守衛室

ただし、これらは一般的な例であり、具体的な個々の計画により判断する。

※スポーツ練習場とは・・・

ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等をいいます。

※寄宿舍とは・・・

工場、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。

(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工業地を形成するため、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。

外壁若しくはこれに代わる柱の面は、道路境界から2.5m以上後退させる。

※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

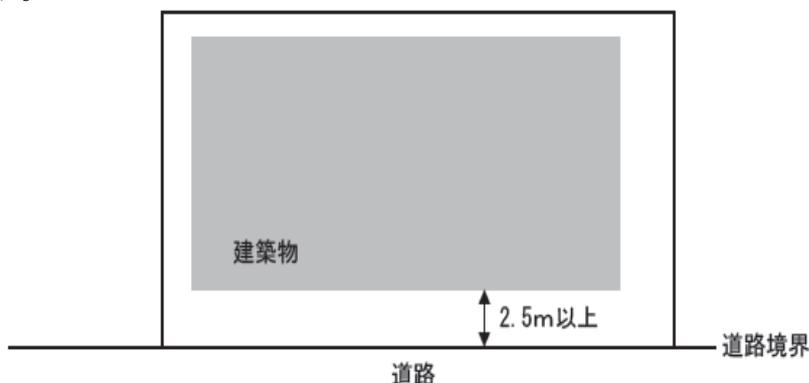
四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

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った際に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。

※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。ただし、昭和 61 年建設省住指発第 115 号「床面積の算定について」における、床面積に算入されない建築物又は建築物の部分については、この限りではないものとします。



〈参考： S61. 4. 30 建設省住指発第 115 号 床面積の算定方法について（抜粋）〉

建築物の床面積の算定

建築物の床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁、扉、シャッター、手摺、柱等の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものであるが、ピロティ、ポーチ等で壁、扉、柱等を有しない場合には、床面積に算入するかどうかは、当該部分が居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供する部分であるかどうかにより判断するものとする。

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

(1) ピロティ

十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。

(2) ポーチ

原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。

(3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

ピロティに準じる。

(4) 吹きさらしの廊下

外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの2分の1以上である廊下については、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

(5) バルコニー・ベランダ

吹きさらしの廊下に準じる。

(6) 屋外階段

次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。

イ 長さが、当該階段の周長の2分の1以上であること。

ロ 高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの2分の1以上であること。

(7) エレベータシャフト

原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。

(8) パイプシャフト等

各階において床面積に算入する。

(9) 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。

(10) 出窓

次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

イ 下端の床面からの高さが、30cm以上であること。

ロ 周囲の外壁等から水平距離50cm以上突き出していないこと。

ハ 見付け面積の2分の1以上が窓であること。

(11) 機械式駐車場

吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、1台につき15㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

(12) 機械式駐輪場

床として認識することが困難な形状の部分については、1台につき1.2㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

(13) 体育館等のギャラリー等

原則として、床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。

(3) 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など、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。

(4) 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工業地を形成するため、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15%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。

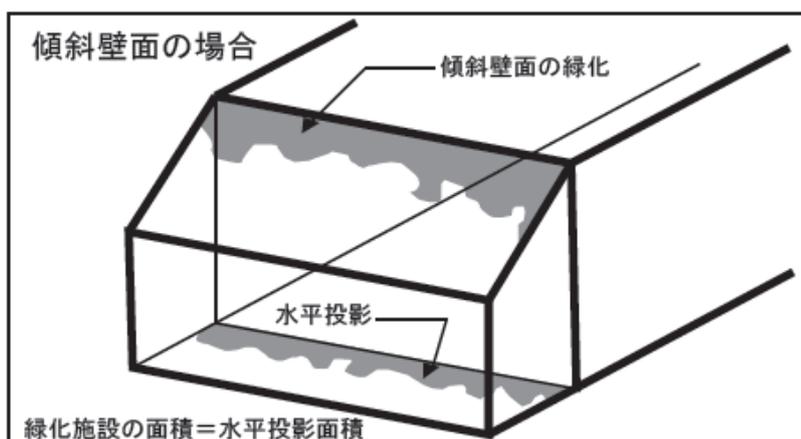
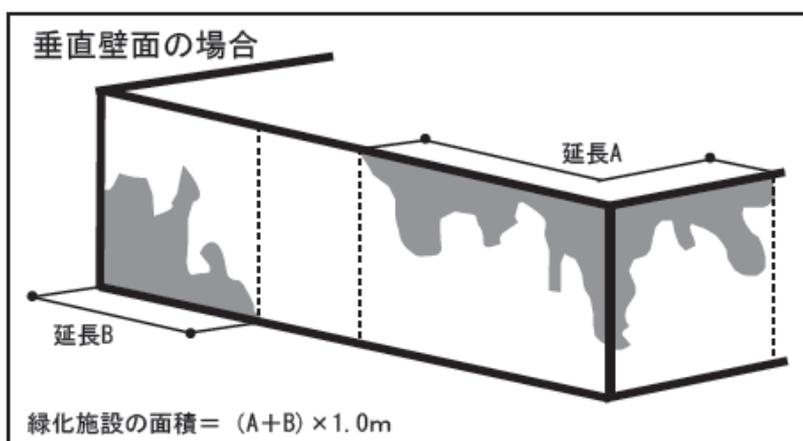
※緑化施設とは、植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいいます。

※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

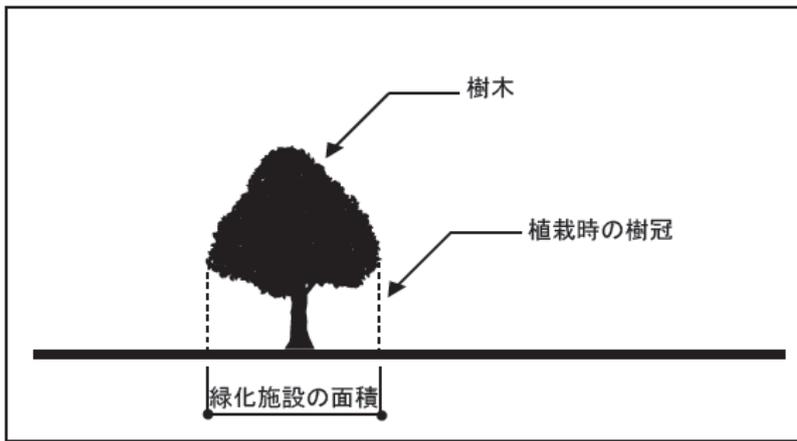


同一壁面の複数箇所を緑化した場合等で、水平投影をした場合に重なる場合については、重複して計算できません。

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

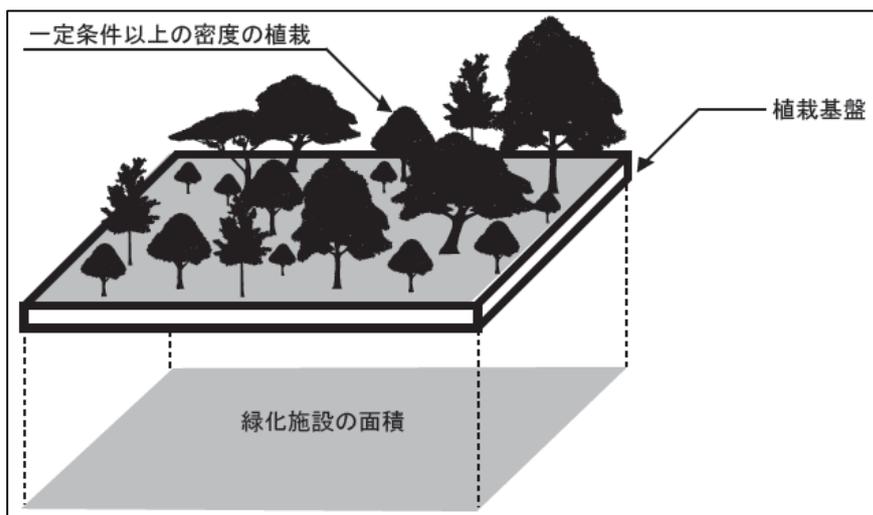


樹冠投影面積は、樹木の成長時を計画・予定した面積ではなく、植栽時の実際の水平投影面積とします。

(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 : $18 \times T_1 + 4 \times T_3$

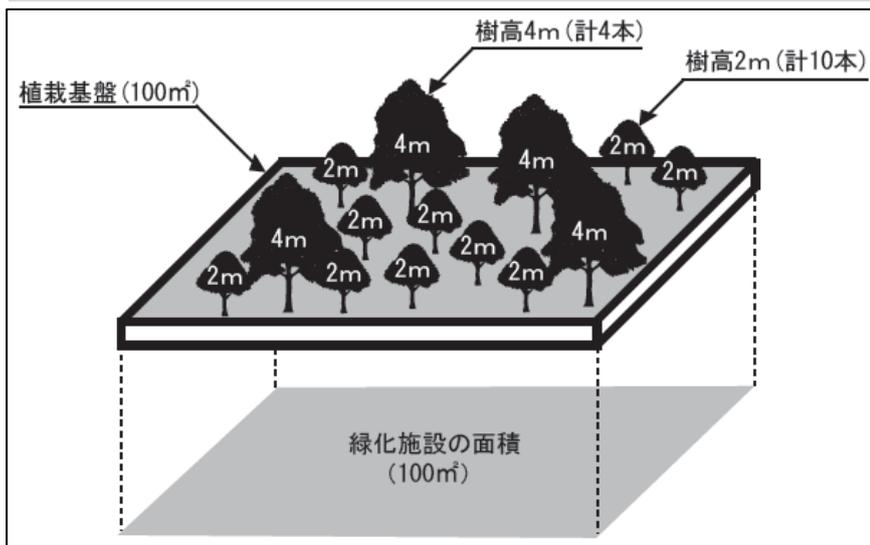
$$= 18 \times 4 + 4 \times 10$$

$$= 112$$

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

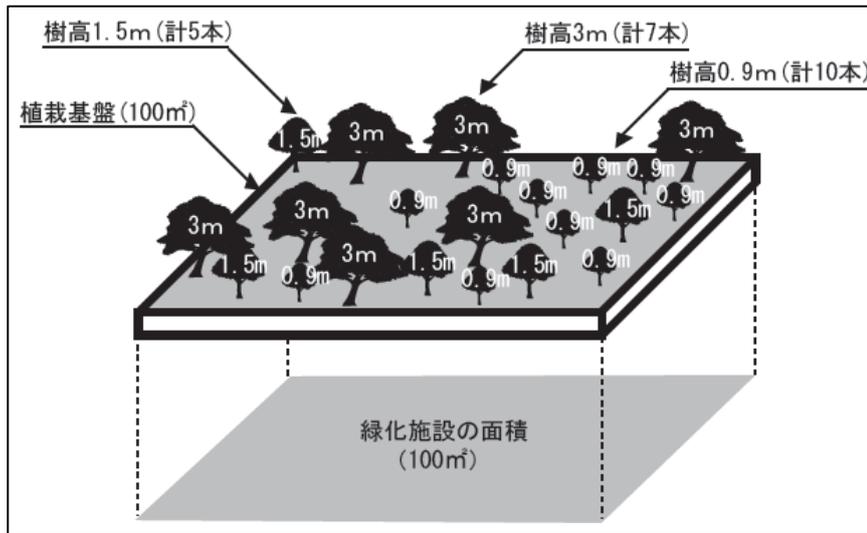
$$= 10 \times 7 + 4 \times 5 + 10$$

$$= 100$$

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。



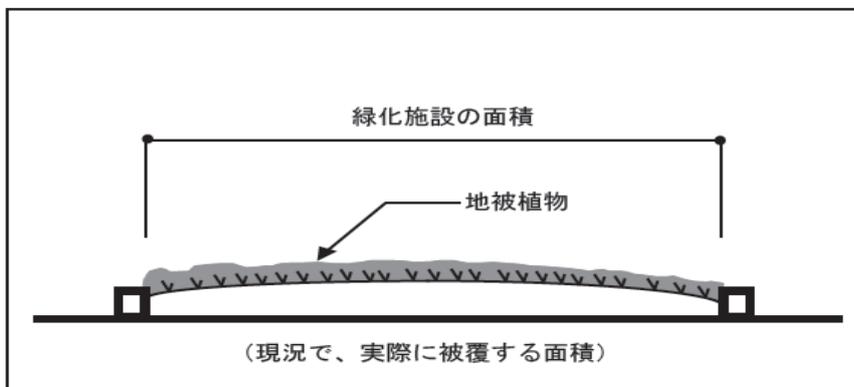
植栽基盤面積 100 m²をそのまま緑化施設の面積とすることができません。



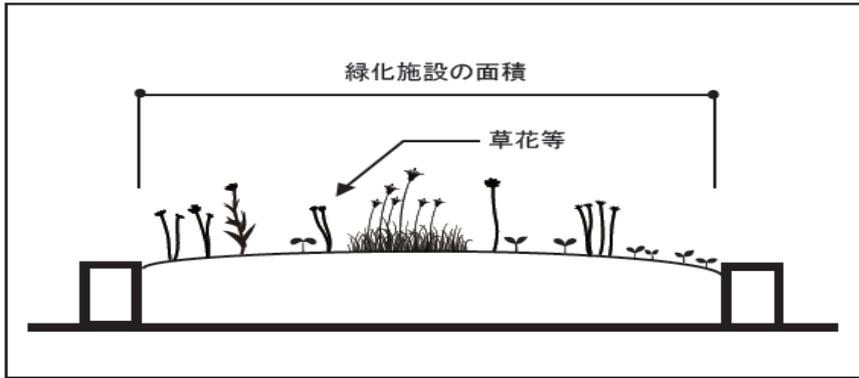
この場合は、以下のいずれかの方法で、算出してください。

- ・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。

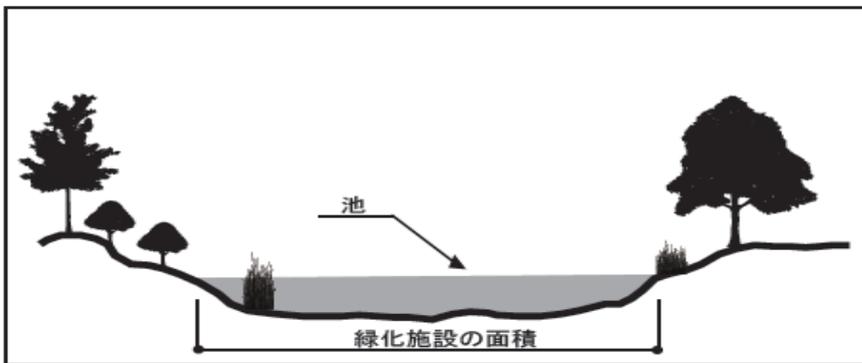
- ロ 芝その他の地被植物 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分(その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積



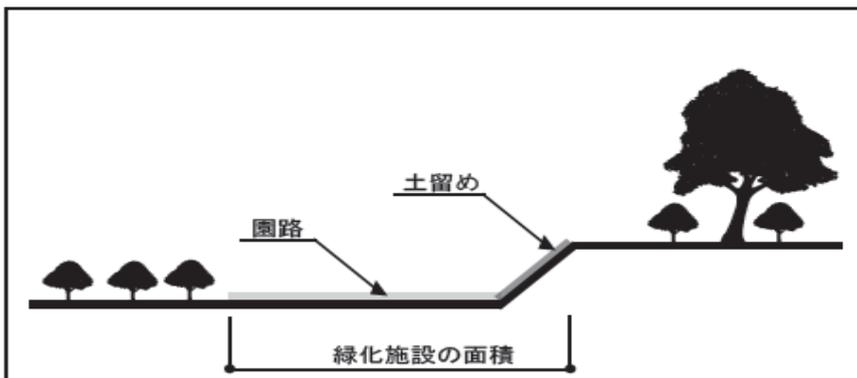
- ハ 花壇その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分(その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積



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



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。

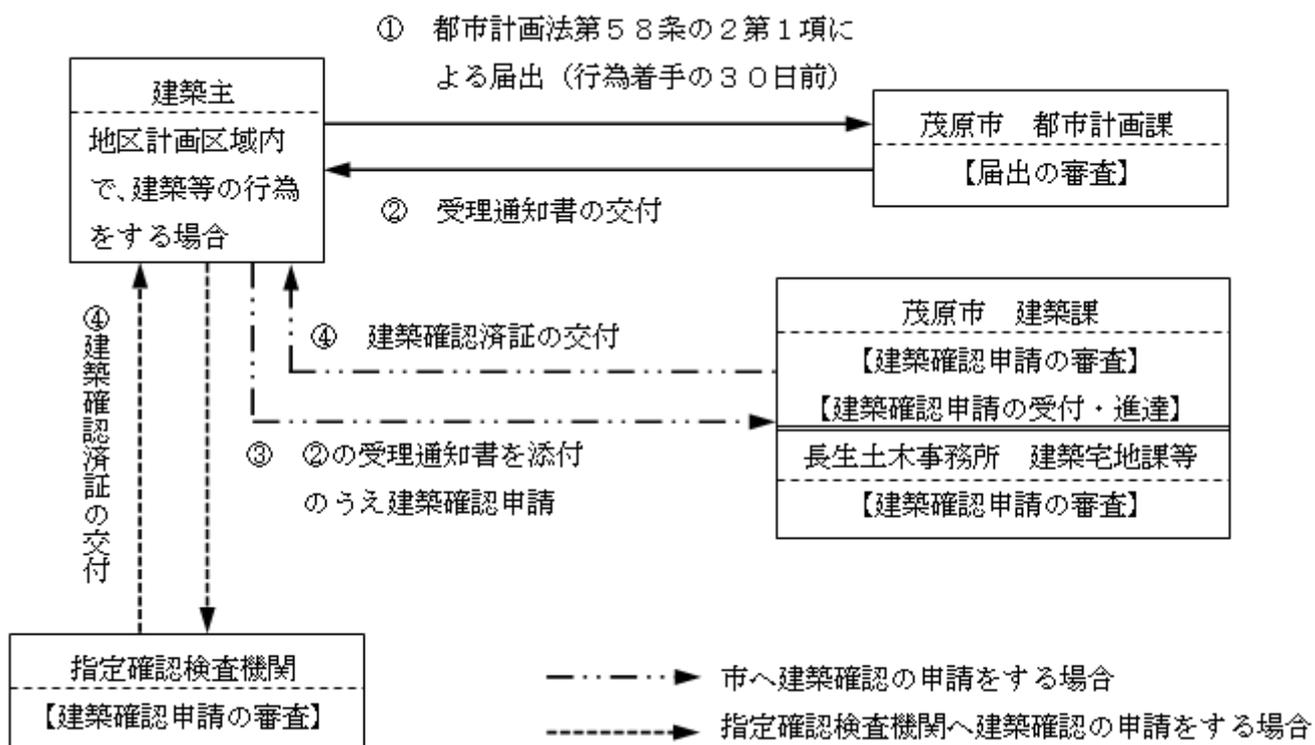
- 土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成等
- 建築物の建築、工作物の建設・・・新築・増改築・移転・修繕等
- 建築物等の用途変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

(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)