

地区計画運用基準

【木下・木下南地区】

印西市都市計画課

平成30年10月

目 次

1	建築物等の用途の制限	1
2	建築物の敷地面積の最低限度	8
3	壁面の位置の制限	9
4	建築物等の形態又は意匠の制限	14
	色彩基準	15
5	垣又はさくの構造の制限	17

1 建築物等の用途の制限

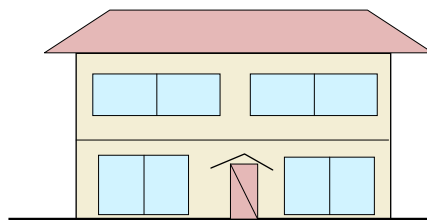
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、以下の用途以外の建築物等について制限をしています。

地区名	用途地域	建築することが出来る建築物
戸建住宅地区	第一種低層住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 長屋（住戸の数が3戸以上のものを除く。）
		(3) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（住戸の数が3以上のものを除く。）
		(4) 上記に掲げる建築物に附属するもの
		(5) 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの
住宅地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 戸建住宅又は長屋
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅
		(3) 建基法別表第2（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(4) 建基法別表第2（は）項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの
		(5) 建基法別表第2（い）項第6号に掲げる保育所、建基法別表第2（い）項第8号に掲げる診療所、及び建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院
		(6) 上記に掲げる建築物に附属するもの
		(7) 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

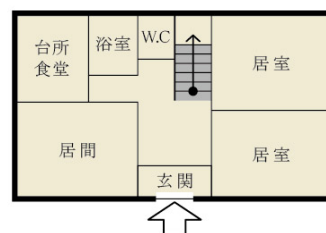
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

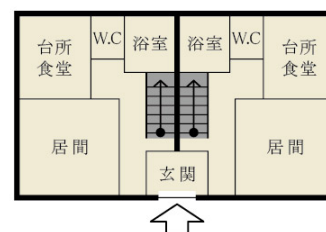
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



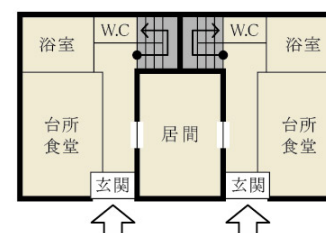
②玄関共用型

- ・ 玄関は共用するものの、台所、食堂、浴室等の全部又は一部が世帯ごとに独立しているもの



③内部共用型

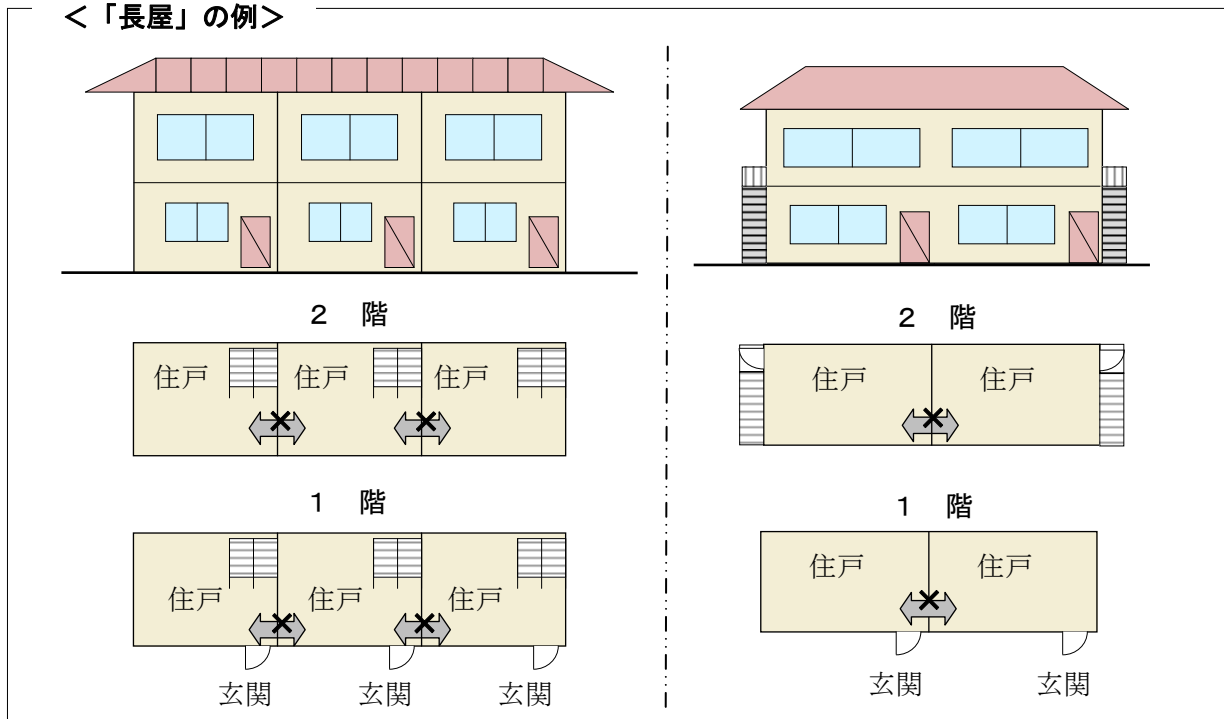
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

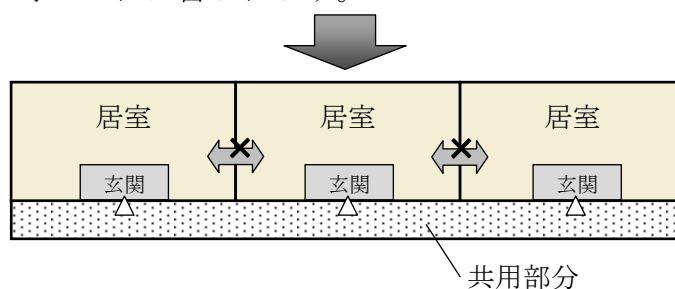
- ・ 2以上の住戸を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が3戸以上のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。

◆建基法別表第2（い）項第2号に掲げる住宅

- ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるものをいいます。
- ・建築基準法施行令第130条の3で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用途として供し、かつ、次に掲げる各用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く）をいいます。
 1. 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）
 2. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 3. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 4. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）
 5. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）
 6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 7. 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）

◆**建基法別表第 2（は）項第 5 号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの**

- ・店舗、飲食店、その他これらに類するもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるもので、その用途となる部分の床面積の合計が 500 m²以内のものが該当します。（3 階以上の部分をその用途とするものを除く。）
- ・建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定める建築物は、次に掲げるものをいいます。
 1. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 2. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75KW 以下のものに限る。）
 3. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75KW 以下のものに限る。）
 4. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 5. 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
 6. 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

◆**建基法別表第 2（は）項第 3 号に掲げる病院**

- ・一般病院、精神・産科などの専門病院で、入所定員（ベット数）が 20 人以上のものをいいます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、建築物の用途を次のように制限します。

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で建築の一部又は全部を制限しているもの △：条件付きで建築できるもの ※これは概要であり、全ての制限について記載したものではありません。		戸建住宅地区 (第一種低層 住居専用地域)	住宅地区 (第一種中高層 住居専用地域)
戸建住宅		○	○
長屋、共同住宅		☒	☒
寄宿舎		☒	☒
下宿		☒	☒
兼用住宅で、非住宅部分の面積が 50 ㎡以下かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの		☒	○
学 校	幼稚園	☒	☒
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒
	各種学校等	×	×
図書館等		☒	☒
神社、寺院、教会等		☒	☒
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		☒	☒
老人福祉センター、児童厚生施設等		☒	☒
診療所		☒	○
保育所		☒	○
病院		×	○
巡査派出所、公衆電話等		☒	☒
郵便の業務施設		☒	☒
店 舗 等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの	×	△
	店舗等の床面積が 150 ㎡超 500 ㎡以下のもの	×	△
	店舗等の床面積が 500 ㎡超 1,500 ㎡以下のもの	×	×
	店舗等の床面積が 1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下のもの	×	×
	店舗等の床面積が 3,000 ㎡超のもの	×	×
	店舗等の床面積が 10,000 ㎡超のもの	×	×
事 務 所 等	事務所等の床面積が 150 ㎡以下のもの	×	×
	事務所等の床面積が 150 ㎡超 500 ㎡以下のもの	×	×
	事務所等の床面積が 500 ㎡超 1,500 ㎡以下のもの	×	×
	事務所等の床面積が 1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下のもの	×	×
事務所等の床面積が 3,000 ㎡超のもの		×	×
ホテル、旅館		×	×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×
	カラオケボックス等	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	☒	☒
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	×
	倉庫業用の倉庫	×	×
畜舎		×	×
自動車教習所		×	×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒
	建築物付属自動車車庫	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、危険性や環境悪化させるおそれがやや多い工場	×	×
	危険性が大きい又は著しく環境悪化のおそれがある工場	×	×
火 薬 、 石 油 類 、 ガ ス 等 の 危 険 物 の 貯 蔵 ・ 処 理 の 量	量が非常に少ない施設	×	×
	量が少ない施設	×	×
	量がやや多い施設	×	×
	量が多い施設	×	×

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※これは概要であり、全ての制限について記載したものではありません。		沿道利用地区A (第一種住居地域)	沿道利用地区B (第二種住居地域)
戸建住宅		○	○
長屋、共同住宅		○	○
寄宿舎		○	○
下宿		○	○
兼用住宅で、非住宅部分の面積が 50 ㎡以下かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの		○	○
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○
	各種学校等	△	○
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		○	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
店 舗 等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの	○	○
	店舗等の床面積が 150 ㎡超 500 ㎡以下のもの	○	○
	店舗等の床面積が 500 ㎡超 1,500 ㎡以下のもの	○	○
	店舗等の床面積が 1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下のもの	○	○
	店舗等の床面積が 3,000 ㎡超のもの	×	○
	店舗等の床面積が 10,000 ㎡超のもの	×	×
事 務 所 等	事務所等の床面積が 150 ㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が 150 ㎡超 500 ㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が 500 ㎡超 1,500 ㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が 1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が 3,000 ㎡超のもの	×	○
ホテル、旅館		△	○
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	△	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	△
	カラオケボックス等	×	△
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	○	○
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
	自己用倉庫	△	○
倉庫業用の倉庫		×	×
畜舎		△	○
自動車教習所		△	○
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	△	△
	建築物付属自動車車庫	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	△	△
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、危険性や環境悪化させるおそれがやや多い工場	×	×
	危険性が大きい又は著しく環境悪化のおそれがある工場	×	×
火 薬 、 石 油 類 、 ガ ス 等 の 危 険 物 の 貯 蔵 ・ 処 理 の 量	量が非常に少ない施設	△	○
	量が少ない施設	×	×
	量がやや多い施設	×	×
	量が多い施設	×	×

2 建築物の敷地面積の最低限度

- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

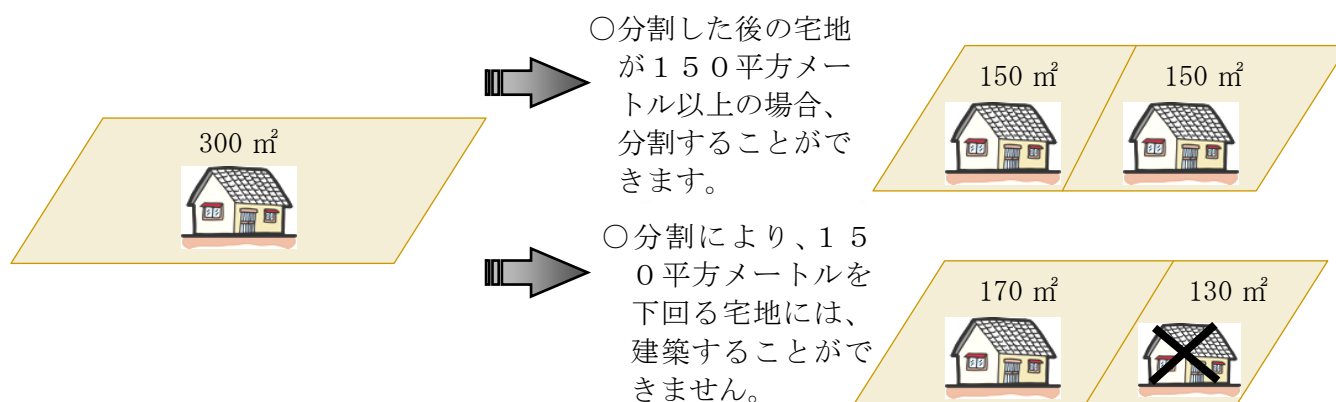
地区名	戸建住宅地区	住宅地区	沿道利用地区 A	沿道利用地区 B
敷地面積の最低限度	150 m ²			300 m ²

※ただし、下記については、この限りではない。

- ・ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物及び市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地の用に供するもの。
- ・ 印西市木下・竹袋土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。

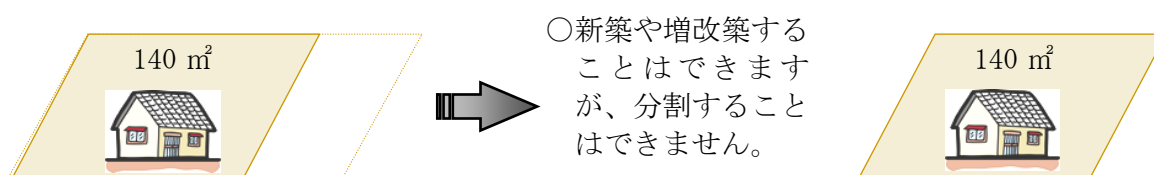
①. 敷地分割する場合(例、戸建住宅地区/住宅地区/沿道利用地区 A)

- 敷地面積が150平方メートル以上の土地であっても、分割により、150平方メートル未満になるものについては建築することはできません。また、既に建築物が存する宅地において、150平方メートルを下回るような分割は認められません。



②. 基準時に150平方メートル未満の場合(例、戸建住宅地区/住宅地区/沿道利用地区 A)

- 地区計画決定時において、敷地面積が150平方メートル未満である土地については、敷地面積の最低限度の制限は適用されません。



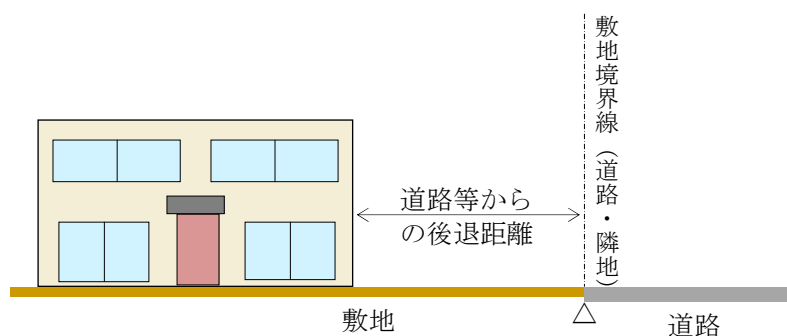
3 壁面の位置の制限

- 建築物を建築する場合は、通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地を保全するため、道路境界線及び敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。
- 敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
戸建住宅地区	1メートル	以下の各部分においては適用しない ア．外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内のもの ウ．別棟の自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下のもの
住宅地区		
沿道利用地区A		

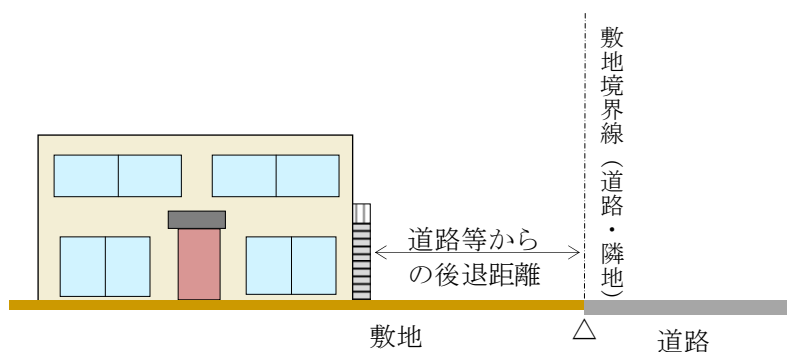
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



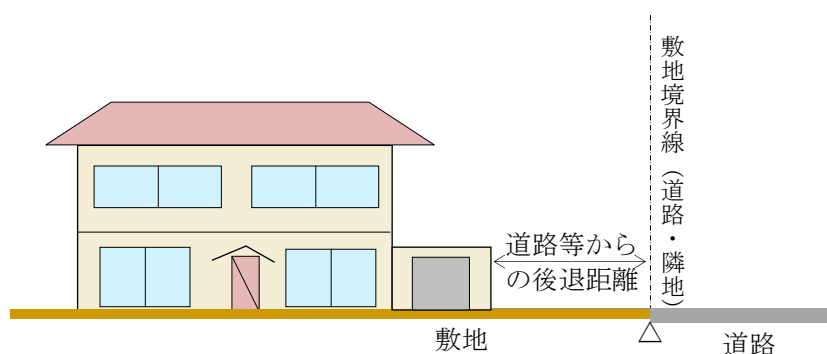
◆屋外階段等について

- ・ 非常階段などの屋外階段やゴミ集積所（ごみステーション）についても対象となります。
- ・ ただし、ゴミ集積所（ごみステーション）について、次の①及び②のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。
 - ①宅地内の一面を公共用ごみ置場として利用している場合
 - ②建築物となるボックス型の公共用ごみ置場として利用する場合



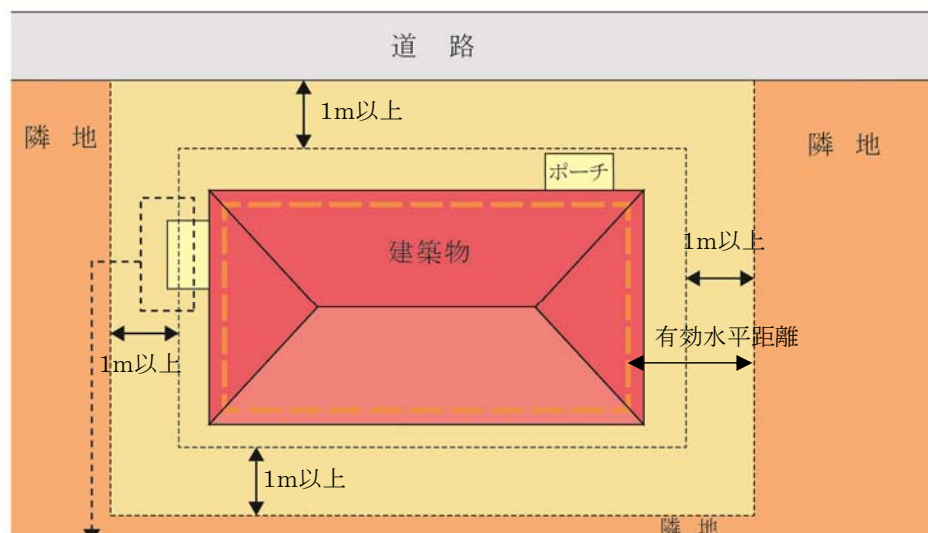
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 家屋と車庫等（物置等を含む。）が一体的に建築されているものについては、その外壁までの距離となります。



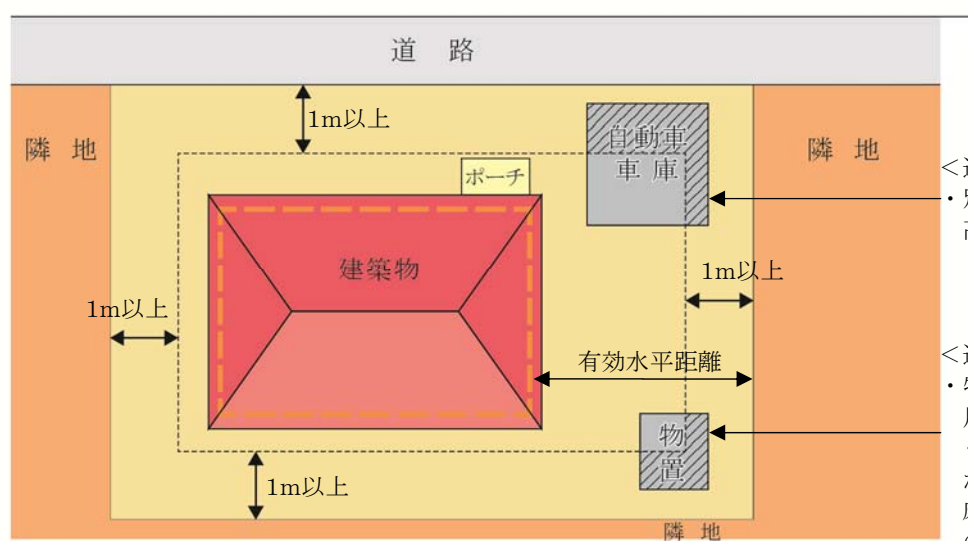
③. 道路等からの後退距離一地区別

◆戸建住宅地区、住宅地区、沿道利用地区A



<適用除外>

- ・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下



<適用除外>

- ・別棟の自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のもの

<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの

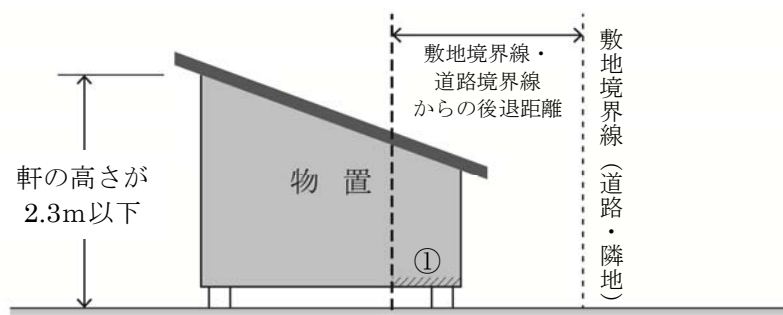
④. 適用除外となるもの

④－１. 物置・自動車車庫等の附属建築物

◆戸建住宅地区、住宅地区、沿道利用地区A

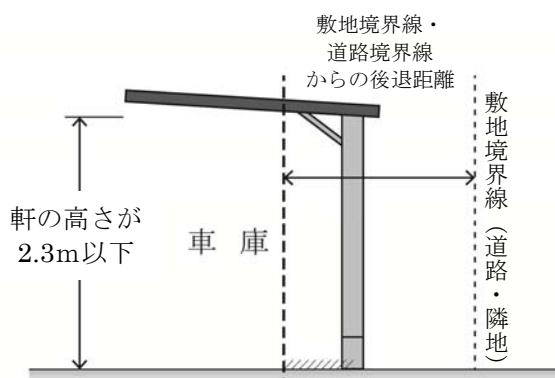
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置の床面積を指します。（下図①の部分）



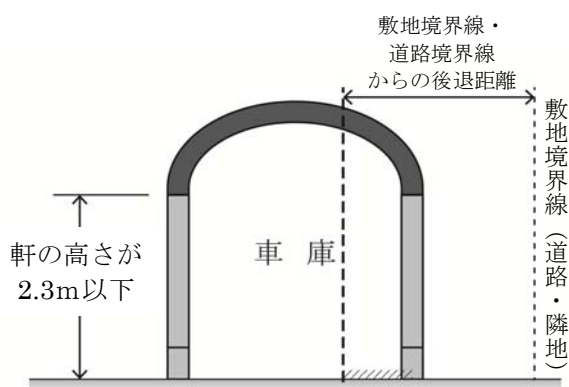
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・別棟の自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のもの



4 建築物等の形態又は意匠の制限

○景観に配慮した魅力的な街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限がすべての地区について定められています。

- ・屋根、外壁など建築物等の色彩は良好な住環境に相応しい落ち着いた色合いのものとする。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気を損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

屋根、外壁など建築物等の具体的な色彩については、印西市景観計画において色彩基準を定めております。

具体的な色彩基準は、以下のとおりです。

色彩基準

①基調色、強調色の区分

●基調色

基調色は、外壁面、屋根面それぞれの大部分を占める色彩です。当該施設の印象を高める要素となります。

●強調色

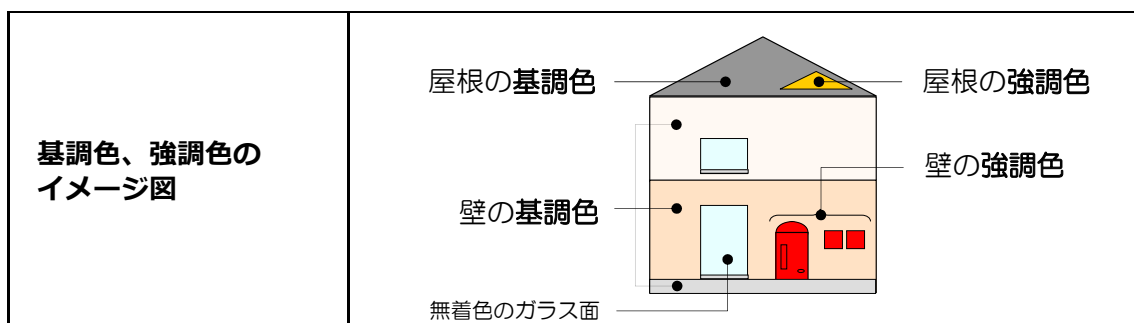
強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部分を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

②基調色と強調色の割合

一般地区、国道 464 号沿道地区について、該当する住居等景観ゾーン（住居景観ゾーン、工業景観ゾーン、田園・集落景観ゾーン、台地の緑景観ゾーン、水辺景観ゾーン）、商業・業務景観ゾーンに、外壁面、屋根面それぞれの基調色と強調色の割合を次のように定めます。

なお、無着色のガラス面等は除くものとします。

区分	景観ゾーン	基調色	強調色
一般地区 (本地区計画区域)	住居等景観ゾーン	90%以上	10%以下
	商業・業務景観ゾーン	80%以上	20%以下
国道 464 号沿道地区	住居等景観ゾーン	90%以上	10%以下
	商業・業務景観ゾーン	85%以上	15%以下



③色彩基準の適用

色彩基準は、建築物の新築等、工作物の新設等の色彩について適用するものとします。

なお、以下の場合については、色彩基準の適用は除外します。

- 安全確保等の観点から、他の法令で色彩が規定されているもの
- 伝統的素材や自然素材、着色を施していない石、土、レンガ、ガラス（過度に反射するものを除く）等
- 特定の地区などにおいて、独自の色彩基準が定められているもの

(印西市景観計画より抜粋)

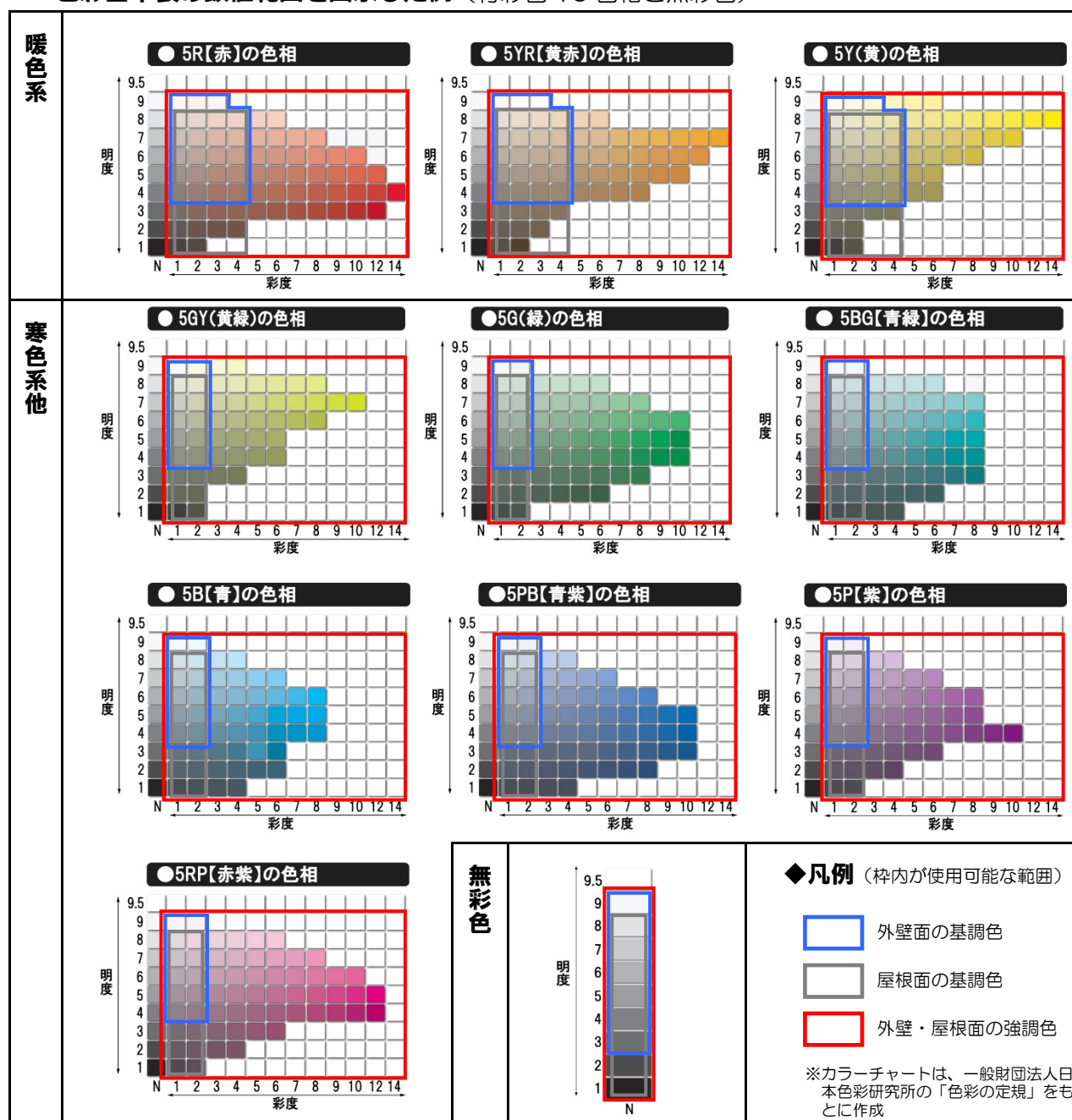
〈一般地区〉住居等景観ゾーン（住居、工業、田園・集落、台地の緑、水辺の各景観ゾーン）

■色彩基準表（外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲）

色彩	部位	基調色		強調色	
		明度	彩度	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	外壁面	8～9	3以下	1～9	14以下
	屋根面	4～8	4以下		
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	外壁面	4～9	2以下	1～9	14以下
	屋根面	1～8	2以下		
無彩色 (N)	外壁面	3～9	—	1～9	—
	屋根面	1～8	—		

※表の部位は建築物を対象としている。工作物についてはこれらに同等の部位とする。

■色彩基準表の数値範囲を図示した例（有彩色 10 色相と無彩色）



5 垣又はさくの構造の制限

○緑豊かな街並みの景観の向上、地震時におけるブロックの倒壊防止などの安全面や、開放的な空間形成による防犯性の向上などから、垣又はさくの構造の制限が定められています。

地区名	戸建住宅地区	住宅地区	沿道利用地区A	沿道利用地区B
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○			

①. 垣またはさくの構造の制限

- ・道路境界に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とします。生垣以外とする場合は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2 m以下とし、その上部の1 m以上を開放性のあるフェンス等を使用するものとします。

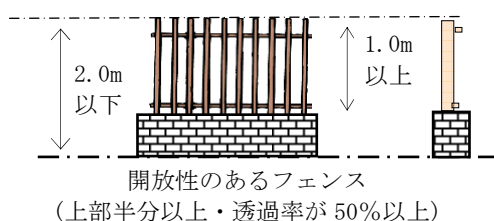
・道路境界線側において制限を受けます。	・道路に面する部分は原則として生垣とします。
----------------------------	-------------------------------

※門扉、門柱については、この限りではありません。

- ・生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。
- ・さくの構造は、以下のようなものが認められます。

透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



- ・ただし、門扉、門柱については、この限りではありません。

