

# 地区計画運用基準

【内野・原山近隣センター地区】

印西市都市計画課

平成30年4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 | 7 |
| 3 | 壁面の位置の制限      | 8 |

## 1. 建築物等の用途の制限

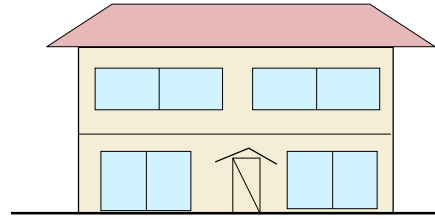
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

| 地区名      | 用途地域   | 建築してはならない建築物                                                   |
|----------|--------|----------------------------------------------------------------|
| 近隣センター地区 | 近隣商業地域 | (1) 戸建住宅又は長屋                                                   |
|          |        | (2) 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、寄宿舍又は下宿 |
|          |        | (3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所                                   |
|          |        | (4) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物                                      |
|          |        | (5) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物                                      |
|          |        | (6) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場                                       |
|          |        | (7) 建基法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫                                 |
|          |        | (8) 建基法別表第2（と）項第3号の規定に該当するもの                                   |
|          |        | (9) 風俗営業の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物      |
| 公益的施設地区  | 近隣商業地域 | (1) 戸建住宅又は長屋（店舗又は医療施設を併用する住宅を除く。）                              |
|          |        | (2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿                             |
|          |        | (3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所                                   |
|          |        | (4) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物                                      |
|          |        | (5) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場                                       |
|          |        | (6) 建基法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫                                 |
|          |        | (7) 建基法別表第2（と）項第3号の規定に該当するもの                                   |
|          |        | (8) 建基法別表第2（を）項第2号に掲げるホテル又は旅館                                  |
|          |        | (9) 建基法別表第2（を）項第4号に掲げる建築物                                      |
|          |        | (10) 建基法別表第2（わ）項第7号に掲げる建築物                                     |
|          |        | (11) 建基法別表第2（わ）項第8号に掲げる建築物                                     |
|          |        | (12) 風俗営業の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物     |

## ①. 用語の説明

### ◆「戸建住宅」とは

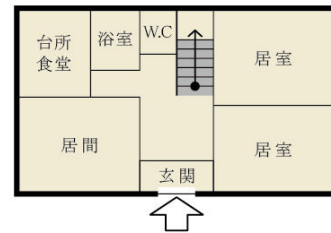
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



### <「戸建住宅」の例>

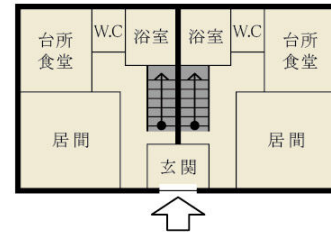
#### ①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



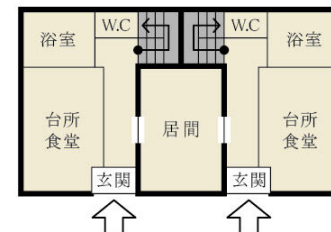
#### ②玄関共用型

- ・ 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



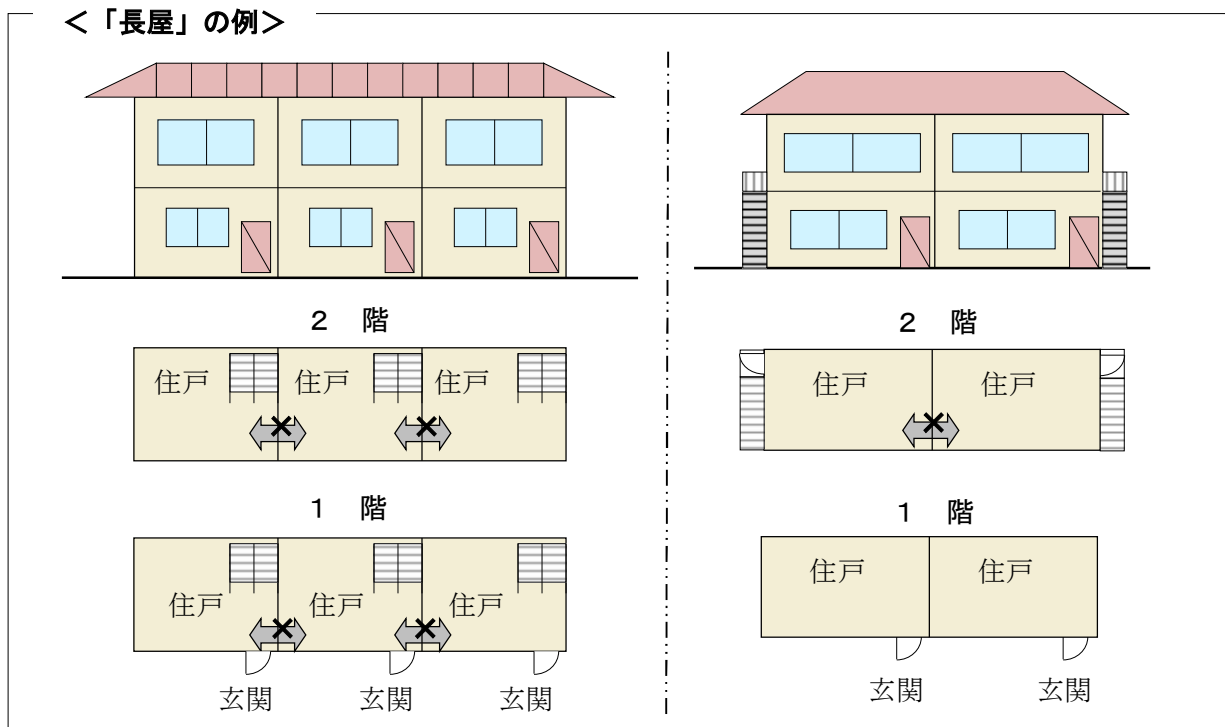
#### ③内部共用型

- ・ 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



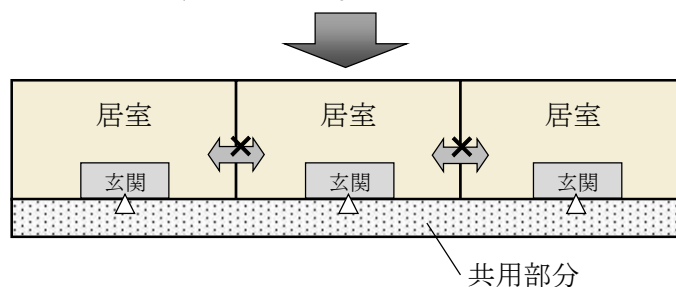
◆「長屋」とは

- ・ 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。



◆建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿

- ・ 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。



- ・ 寄宿舎とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆**建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）**

- ・小学校、中学校、中等教育学校、高等学校、特別支援学校をいいます。

◆**建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物**

- ・大学、高等専門学校、専修学校をいいます。

◆**建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎**

- ・建築基準法施行令第130条の7の規定により、床面積の合計が15㎡を超える畜舎をいいます。なお、畜舎には、動物病院等に併設される収容施設も該当します。

◆**建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）**

- ・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をいいます。

◆**建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物**

- ・カラオケボックスその他これに類するものをいいます。

◆**建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場**

- ・原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものをいいます。

◆**建基法別表第2（を）項第4号に掲げる建築物**

- ・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの（※）をいいます。

（※）政令で定める建築物は、客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客の接待をするものを除く。）を営む施設（ナイトクラブを除く。）とされています。（建築基準法施行令第130条の7の3）

◆**建基法別表第2（わ）項第7号に掲げる建築物**

- ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設をいいます。

◆**建基法別表第2（わ）項第8号に掲げる建築物**

- ・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をいいます。

## ◆建基法別表第2（と）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（と）項第3号に掲げる工場とは、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住居の環境を害するおそれがないものとして政令（建築基準法施行令130条の8の3）で定めるものを除く。を営む工場をいいます。

- (一) 容量十リットル以上三十リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
- (一の二) 印刷用インキの製造
- (二) 出力の合計が〇・七五キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付
- (二の二) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
- (三) 原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）
- (四) コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
- (四の二) 厚さ〇・五ミリメートル以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
- (四の三) 印刷用平版の研磨
- (四の四) 糖衣機を使用する製品の製造
- (四の五) 原動機を使用するセメント製品の製造
- (四の六) ワイヤフォーマシングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの
- (五) 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚（ねん）糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの
- (六) 製針又は石材の引割で出力の合計が一・五キロワットを超える原動機を使用するもの
- (七) 出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用する製粉
- (八) 合成樹脂の射出成形加工
- (九) 出力の合計が十キロワットを超える原動機を使用する金属の切削
- (十) メッキ
- (十一) 原動機の出力の合計が一・五キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
- (十二) 原動機を使用する印刷
- (十三) ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
- (十四) タンブラーを使用する金属の加工
- (十五) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業
- (十六) (一) から (十五) 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、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業

## ②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な居住環境を維持・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<br>×：建築できないもの<br>☒：地区計画で建築の一部又は全部を制限しているもの<br>△：条件付きで建築できるもの<br>※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。 |                                          | 近隣センター地区<br>(近隣商業地域) | 公益的施設地区<br>(近隣商業地域) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| 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・<br>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<br>類、ガス等<br>の危険物の<br>貯蔵・処理<br>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

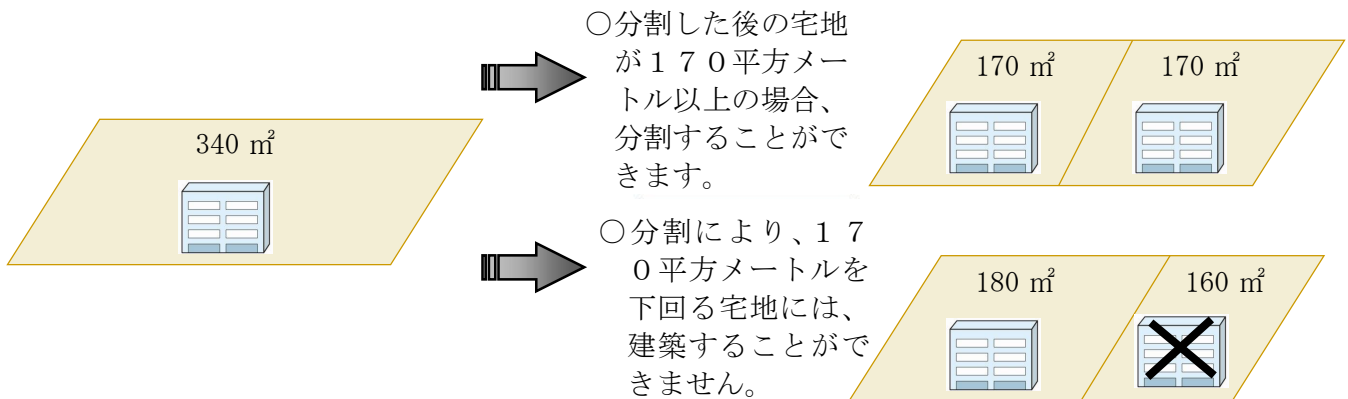
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

| 地区名       | 近隣センター地区 | 公益的施設地区 |
|-----------|----------|---------|
| 敷地面積の最低限度 | 170㎡     |         |

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

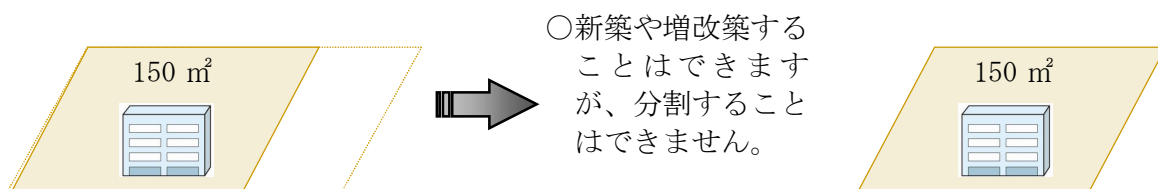
### ①. 敷地分割する場合(例: 近隣センター地区)

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170平方メートル未満の場合(例: 近隣センター地区)

- 地区計画決定時において、敷地面積が170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。

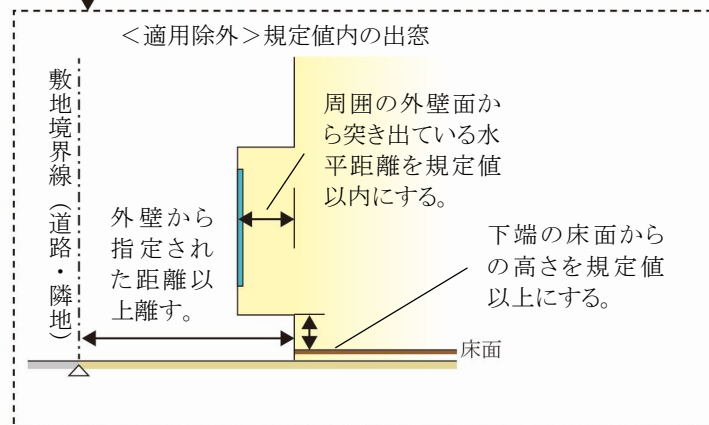
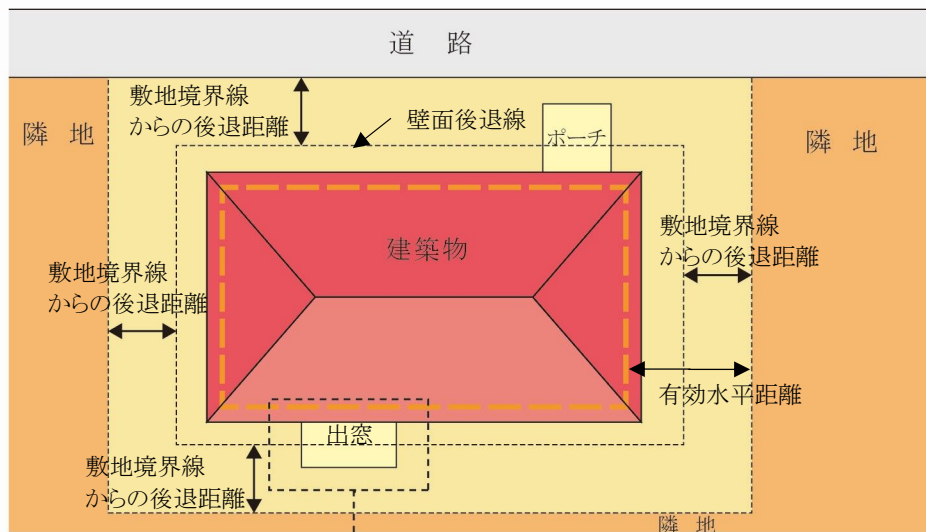


### 3 壁面の位置の制限

- 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、良好な市街地環境を保全するため、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                                                                                                           |
|-------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 近隣センター地区<br><br>公益的施設地区 | 1メートル                                    | 以下の各部分においては適用しない<br><br>ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの。<br>イ. 物置、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが2.8m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの。 |

# ①. 建築物の壁面の制限に係る説明図



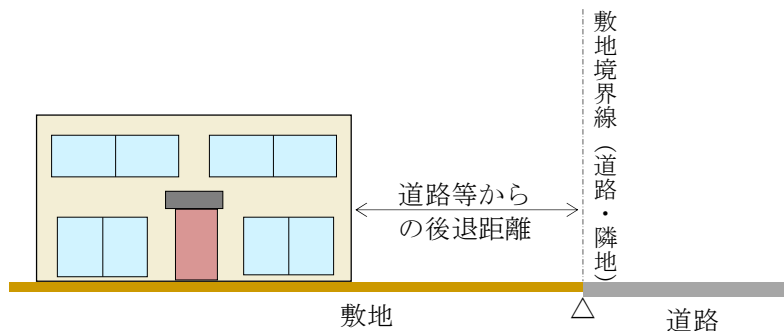
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 公共用ごみ置場となるごみ集積所（ごみステーション）は、隣地としての取扱いとなります。

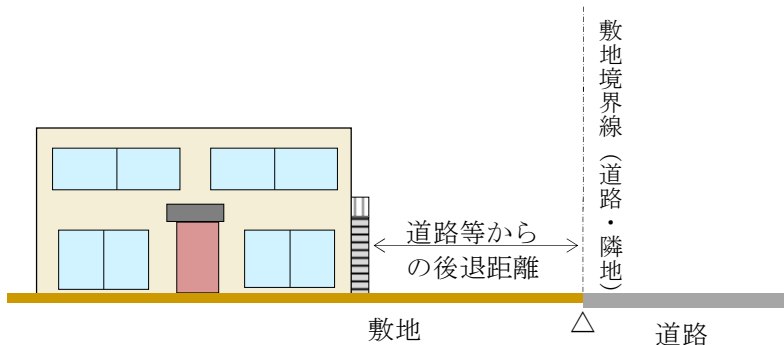
## ②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

### ○外壁の場合



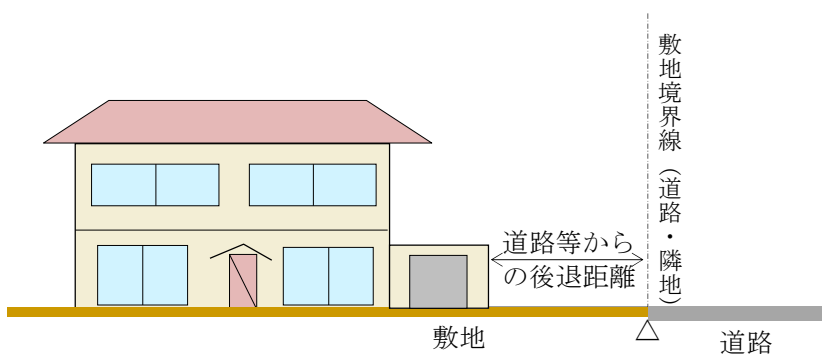
### ◆屋外階段等について

- ・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



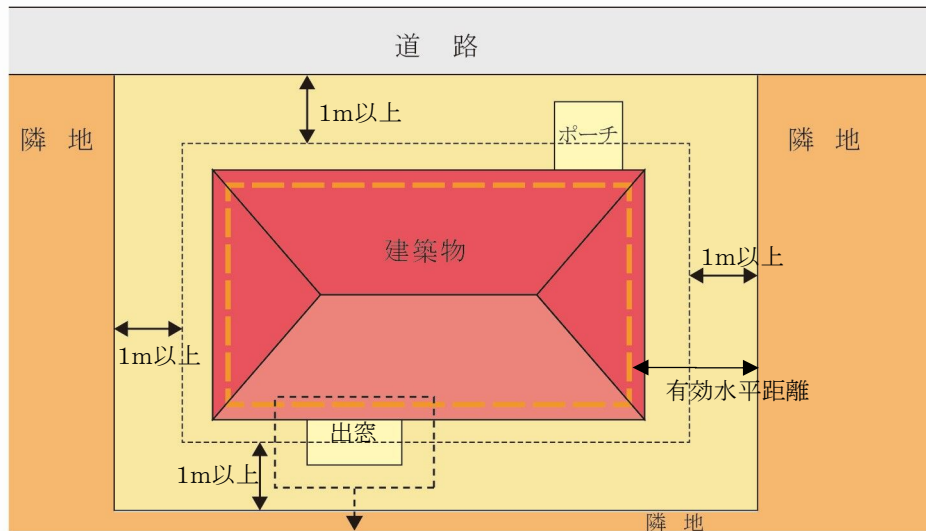
### ◆他の用途との併用車庫等について

- ・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。

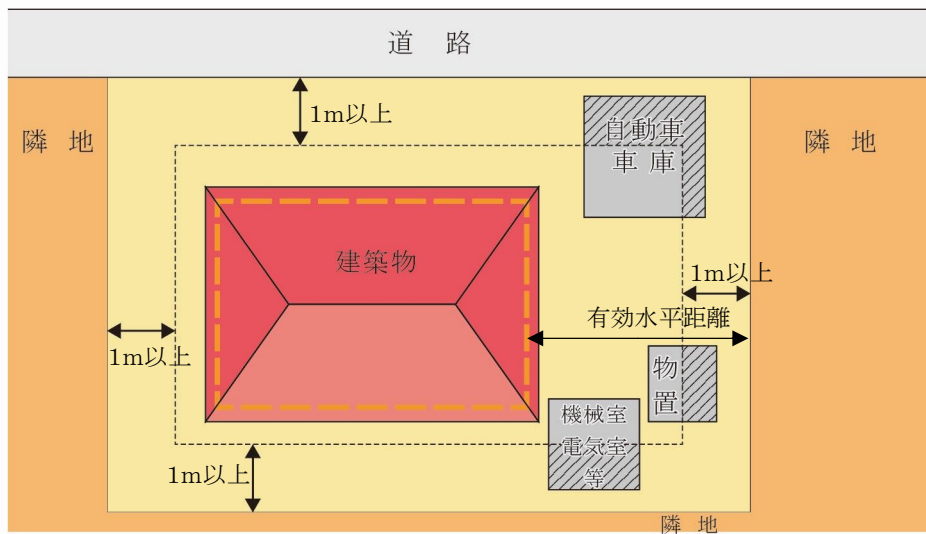


### ③. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離

#### ○近隣センター地区、公益的施設地区



<適用除外>  
 ・規定値内の出窓



<適用除外>  
 ・物置、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが2.8m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの

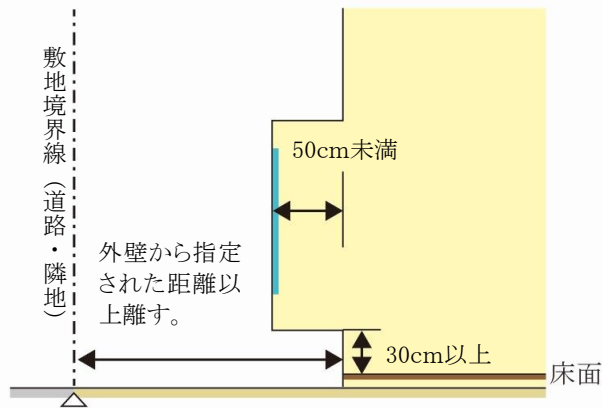
#### ④. 適用除外となるもの

##### ④-1. 出窓

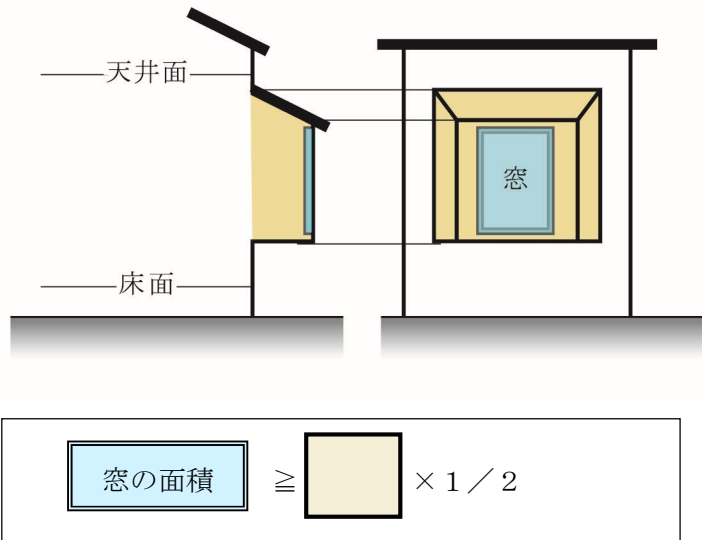
###### ◆床面積に算入されない出窓

・形状が通常の出窓であるものは、次の各号のすべてに該当するものをいいます。

1. 下端の床面からの高さが 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 以上突き出していない。
3. 見付面積の 2 分の 1 以上が窓である。



[見付面積の取り方]

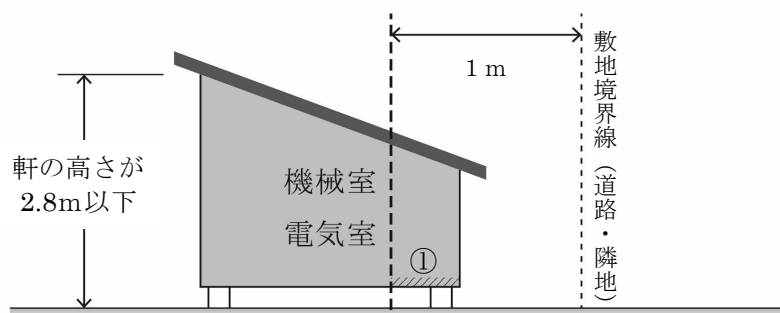
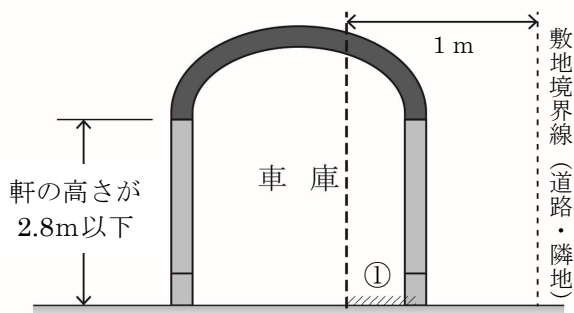
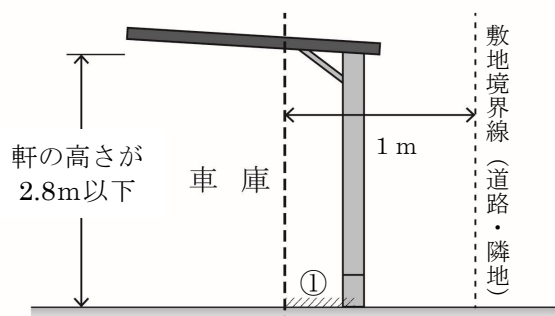
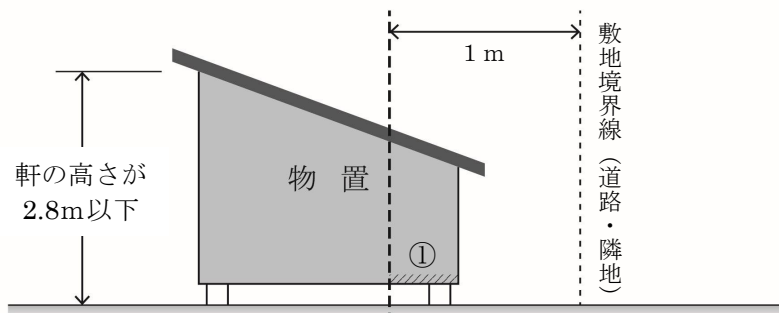


#### ④-2. 物置・自動車車庫等の附属建築物

##### ○近隣センター地区、公益的施設地区

・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1 m後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。(下図①の部分)



<適用除外>

- ・物置、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが2.8 m以下、かつ、床面積の合計が10 m<sup>2</sup>以内であるもの