

地区計画運用基準

【印西牧の原東地区】

印西市都市計画課

令和8年8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・・・・・・・・・・	6
3	壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
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・・・・・・・・・・	18

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
住宅地区	第一種低層住居専用地域	(1) 長屋又は建築基準法（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2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
複合施設地区	第二種住居地域	(1) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(2) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
		(3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
		(4) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(5) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎
		(6) 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。）
		(7) 事務所（データセンターの用に供するものに限る。）

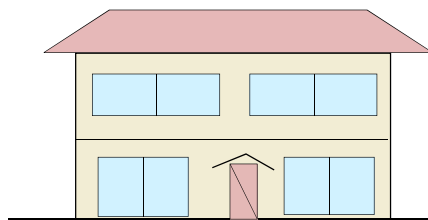
○良好な市街地環境を維持・保全するため、以下の用途以外の建築物等について制限をしています。

地区名	用途地域	建築することができる建築物
教育施設地区	第二種住居地域	(1) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(2) 市長が公益上必要な建築物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

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

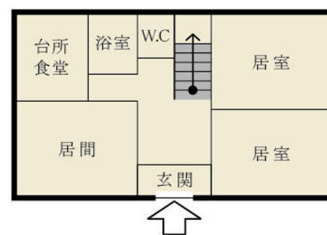
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

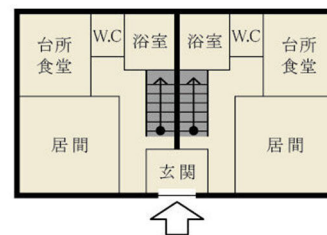
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



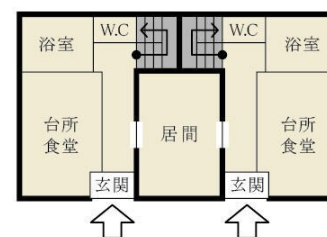
②玄関共用型

- ・ 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



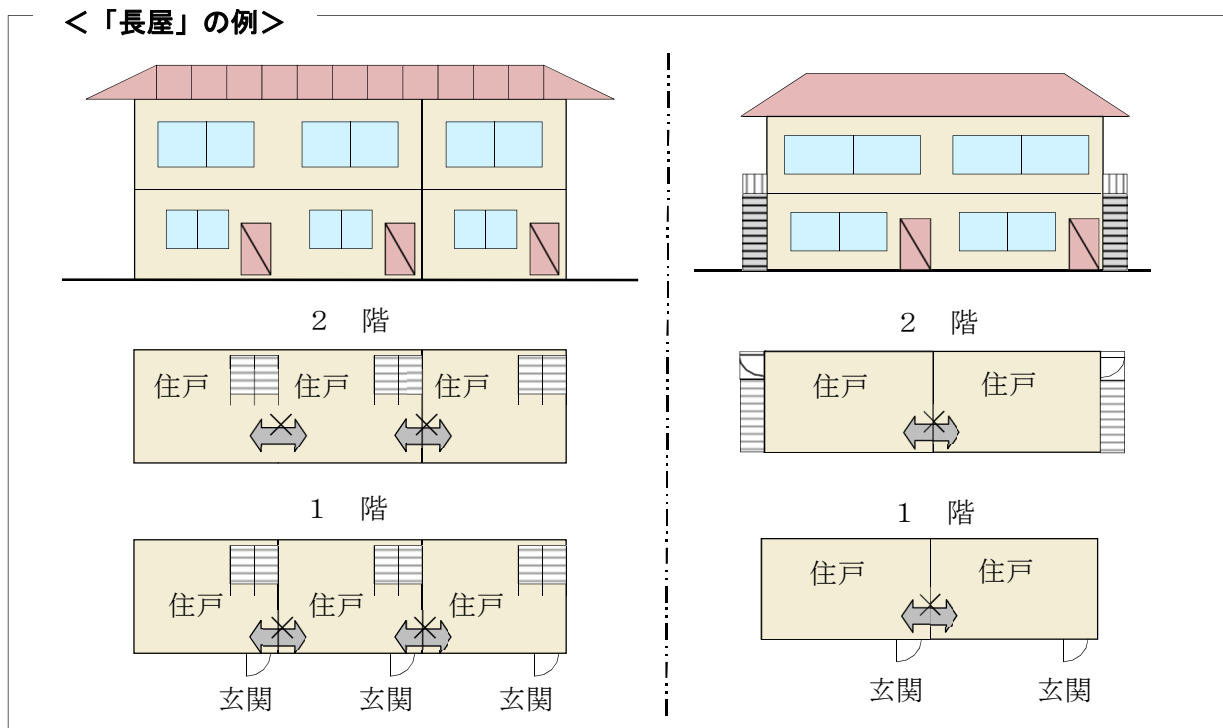
③内部共用型

- ・ 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



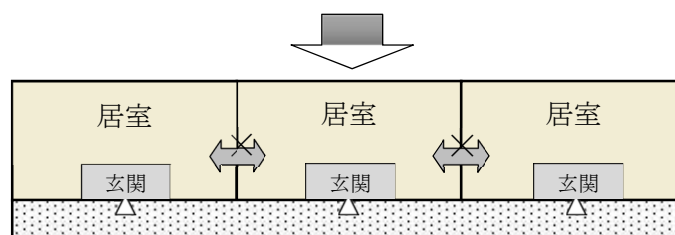
◆「長屋」とは

- ・ 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、寄宿舍又は下宿

- ・ 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。



共用部分

- ・ 寄宿舍とは、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 m²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。

◆ **「データセンター」とは**

- ・ サーバーや通信機器を設置し、大量のデータを安全に保管・処理することに特化した建物の総称を指します。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージに合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 ×：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。		住宅地区 (第一種低層住 居専用地域)	複合施設地区 (第二種住居地 域)	教育施設地区 (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、バレーボール練習場	×	○	㊦
	マージャン屋、ばちこ屋、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	独立自動車庫（付属車庫を除く）	×	㊦	㊦
	建築物付属自動車庫	△	△	㊦
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

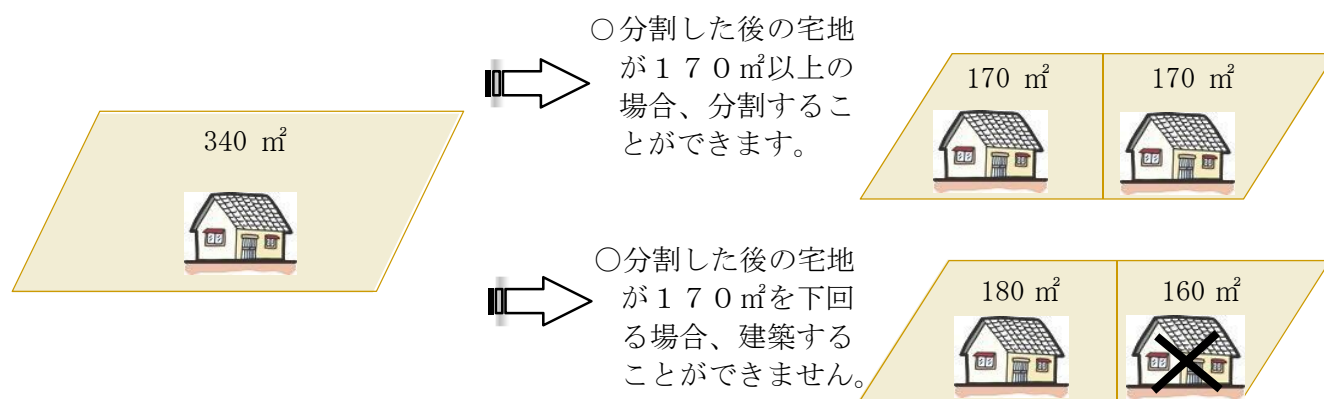
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区	複合施設地区	教育施設地区
建築物の敷地面積の最低限度	170 m ²	170 m ²	1,000 m ²

※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。

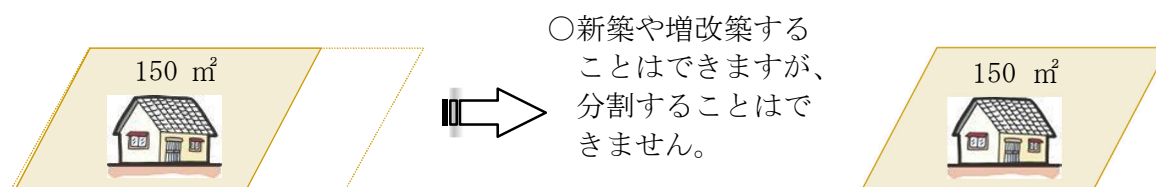
①. 敷地分割する場合（例：住宅地区）

- 敷地面積が170 m²以上の土地であっても、分割により、170 m²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 m²を下回るような分割は認められません。



②. 基準時に170 m²未満の場合（例：住宅地区）

- 地区計画決定時において、敷地面積が170 m²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。

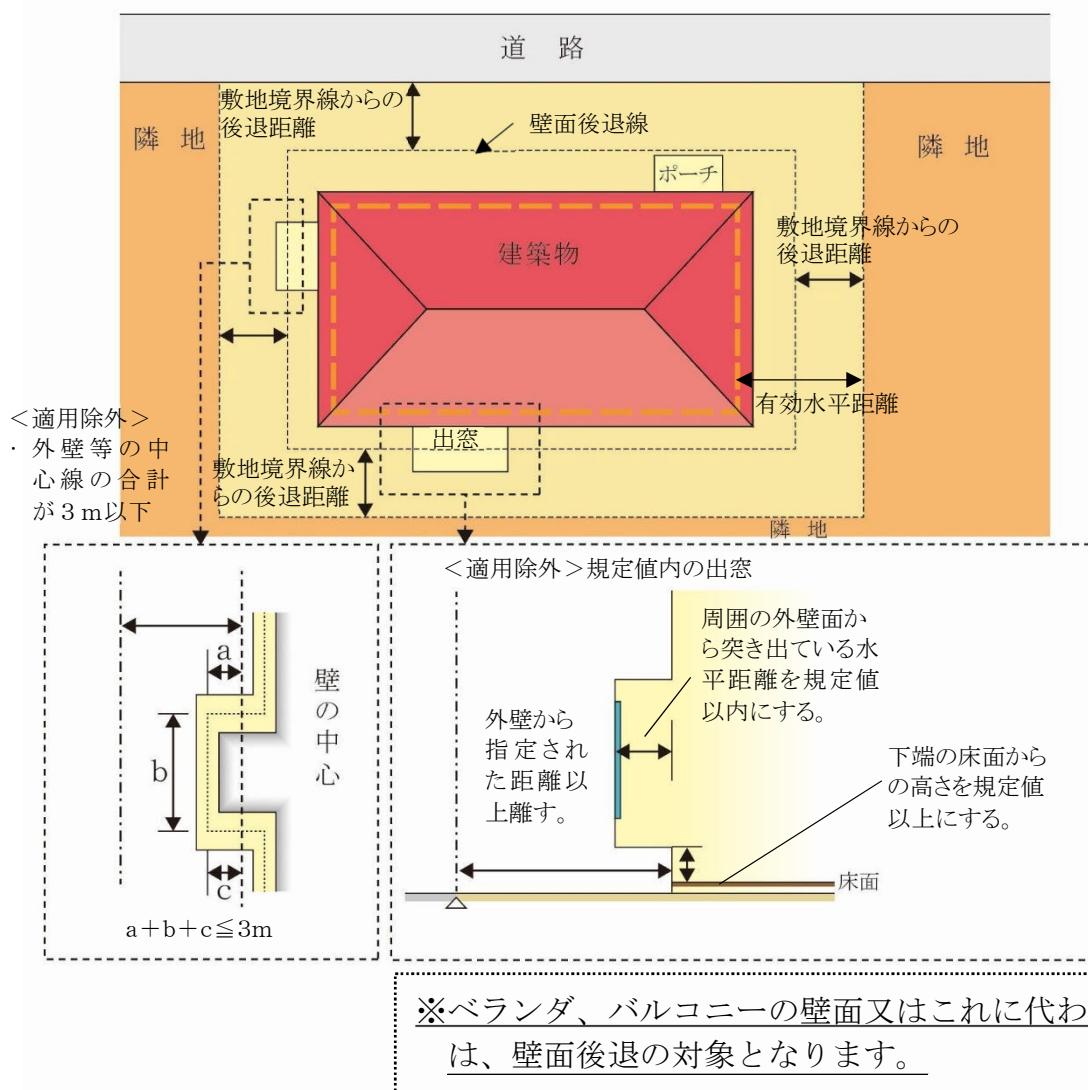


3 壁面の位置の制限

- 建築物を建てる場合は、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
住宅地区	1 m	以下の各部分においては適用しない ア. 出窓、バルコニー及び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. 自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m ² 以内のもの
複合施設地区	1 m ただし、計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次の値以上とする	以下の各部分においては適用しない ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ. 電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5 m ² 以内のとき ウ. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの
教育施設地区	・ 1号壁面線については、5 m ・ 2号壁面線については、2 m	

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

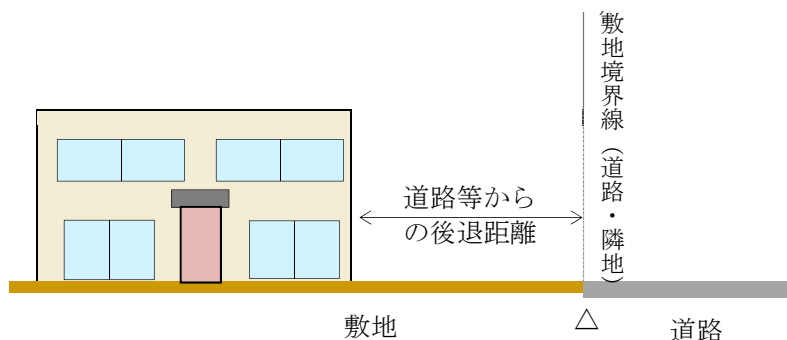


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・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。

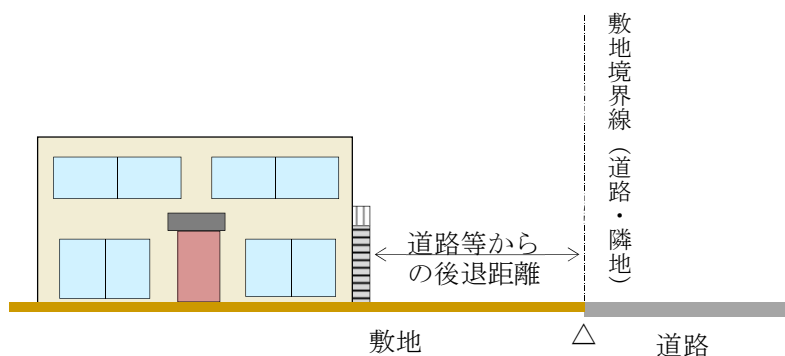
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



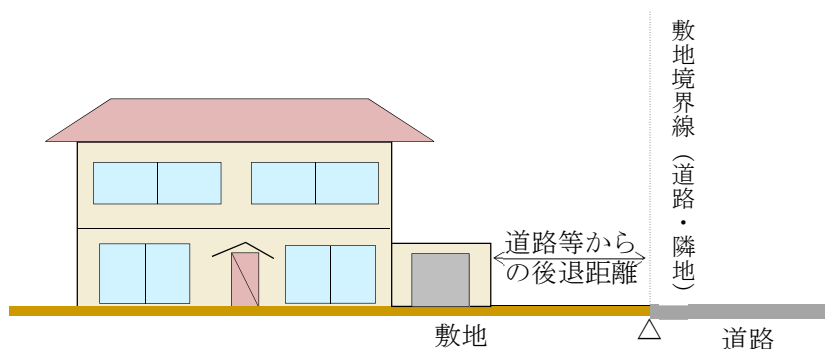
◆屋外階段等について

- ・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



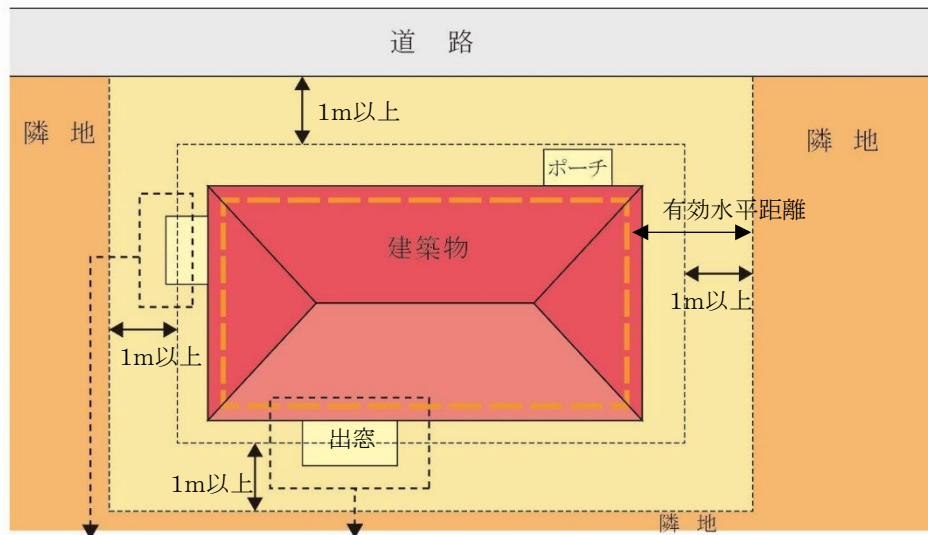
◆他の用途との併用車庫等について

- ・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

○住宅地区

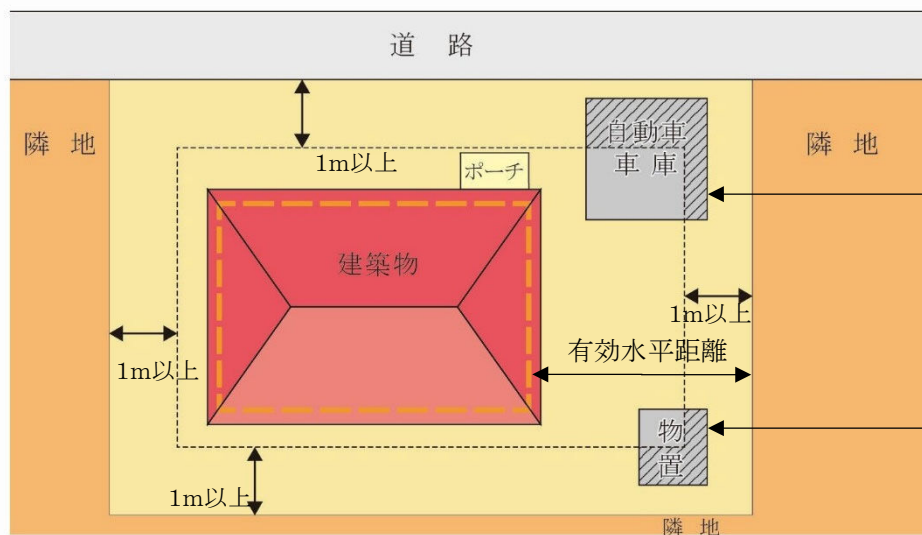


<適用除外>

- ・外壁等の中心線の合計が3m以下

<適用除外>

- ・規定値内の出窓



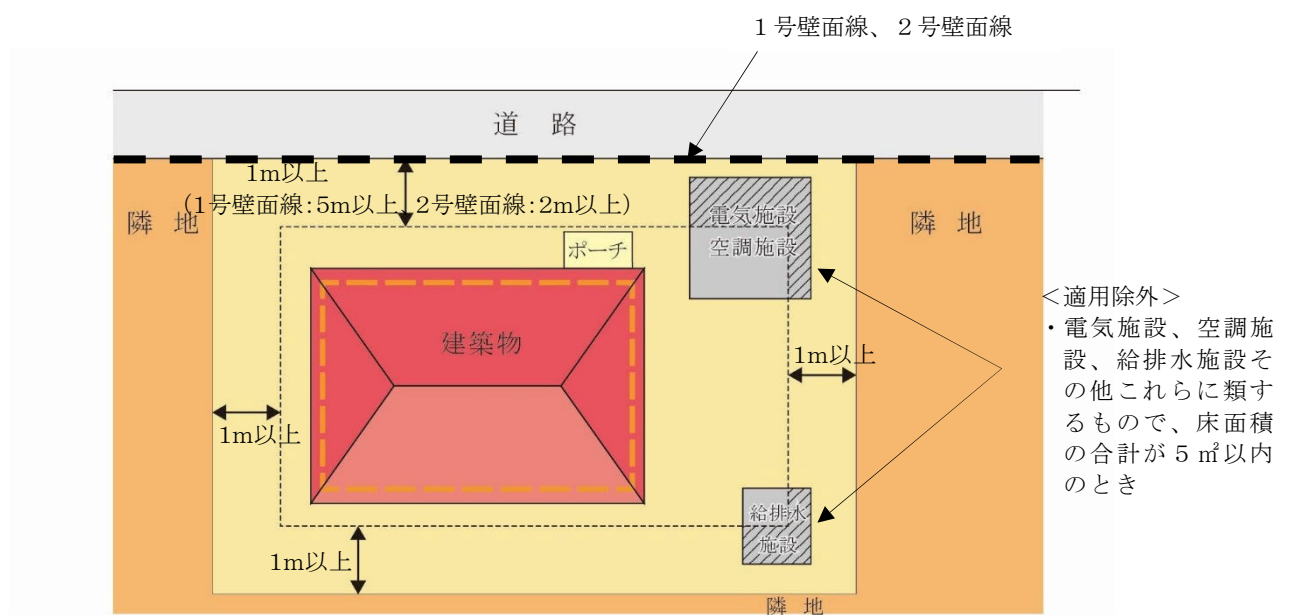
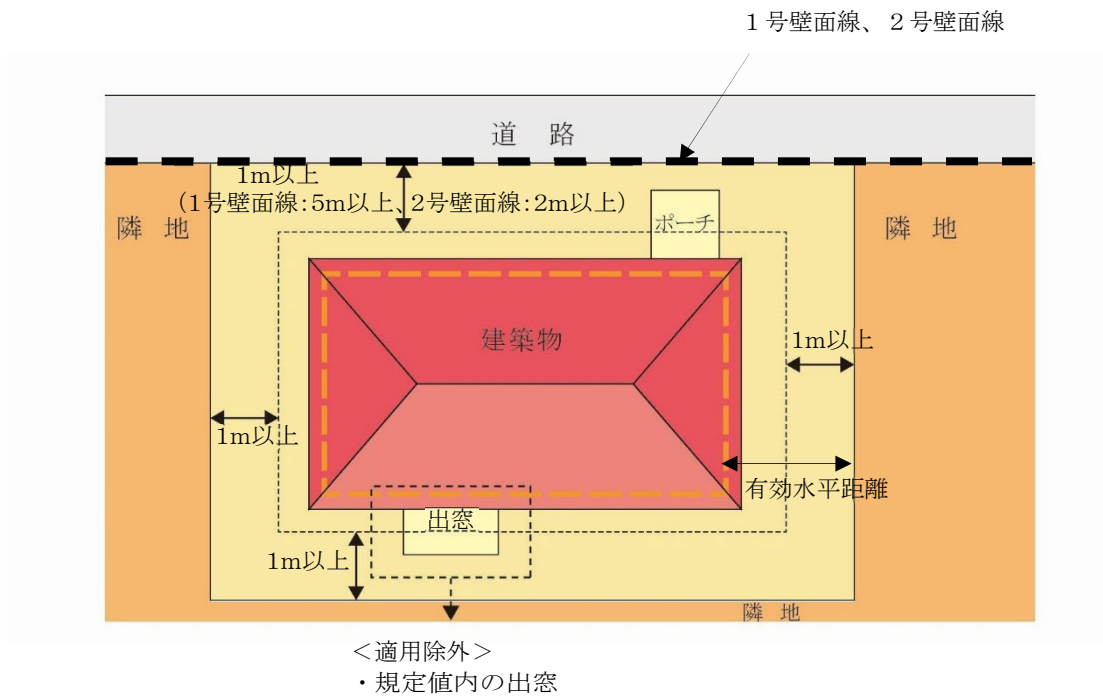
<適用除外>

- ・自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、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

○複合施設地区・教育施設地区



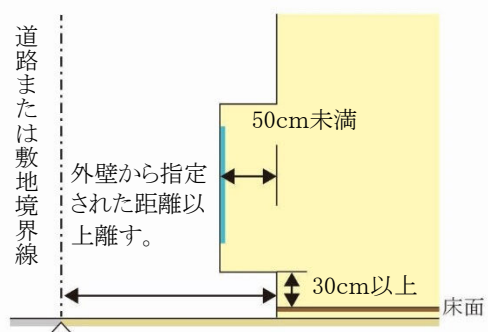
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

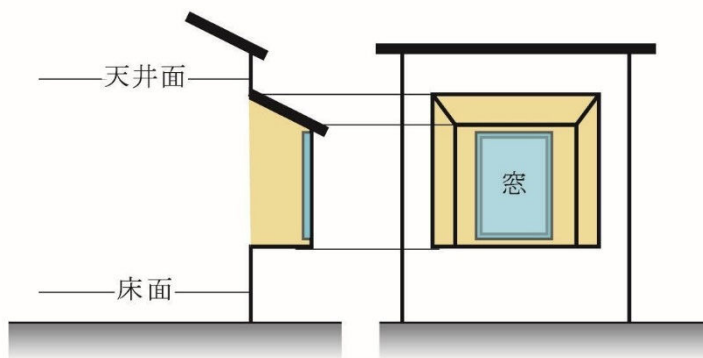
◆床面積に算入されない出窓

・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〕



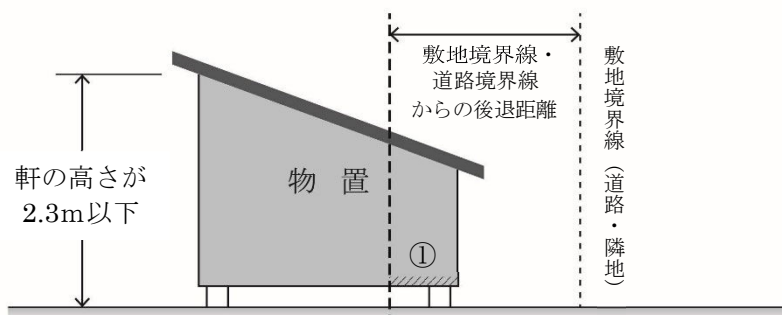
$$\text{窓の面積} \geq \text{黄色の面積} \times 1/2$$

④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

○住宅地区

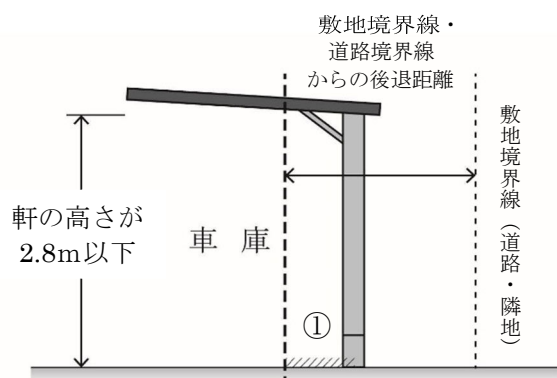
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※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）



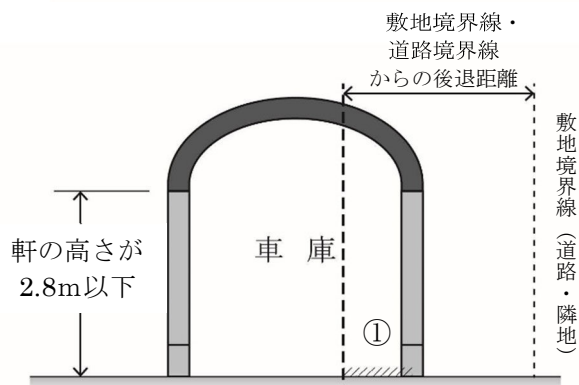
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、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

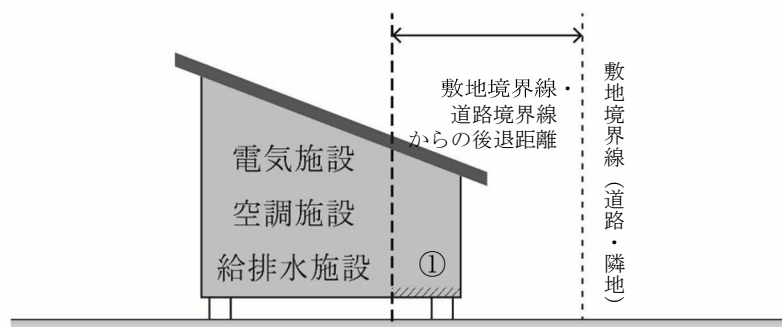


<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.8m以下で、かつ、床面積の合計が 10 ㎡以内のもの



○複合施設地区・教育施設地区



<適用除外>

- ・電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が 5 ㎡以内のもの

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。

【住宅地区】

- ・建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



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。



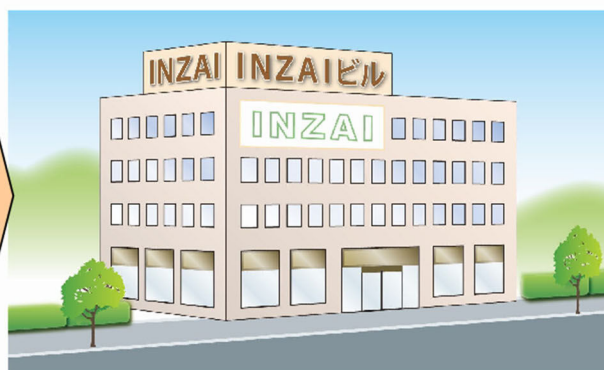
周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

【複合施設地区・教育施設地区】

- ・建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。
- ・広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、構造の全てを敷地内に収めたものに限り設置できるものとする。ただし、彩度・明度の高い色彩及び蛍光色、刺激的な装飾及びデザイン、直接照明、露出したネオン管、点滅光源等の使用により地区の美観風致を損ねるものは避ける。



- ・壁面の色彩が華美である。
- ・広告類が華美である。



- ・壁面の色彩が周辺環境に配慮している。
- ・広告類が地区の美観風致と調和している。

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

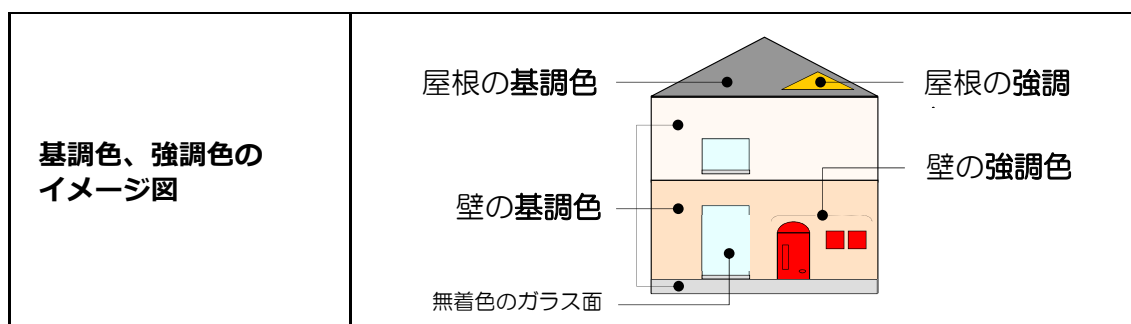
強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部分を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

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 (本地区計画区域内 における住宅地区)	住居等景観ゾーン	90%以上	10%以下
	商業・業務景観ゾーン	80%以上	20%以下
国道464号沿道地区 (本地区計画区域内 における複合施設地 区・教育施設地区)	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)

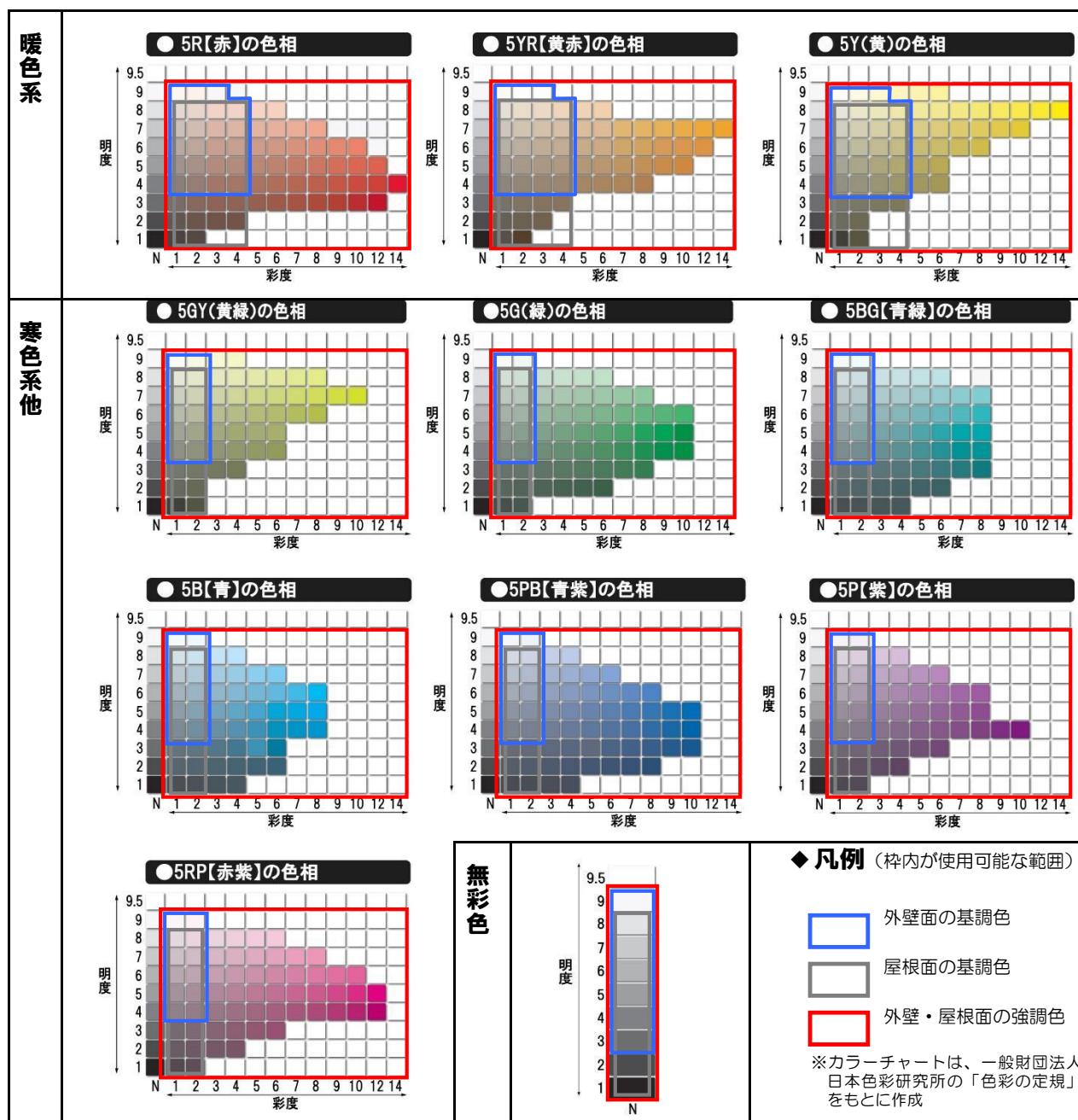
〈一般地区〉住居等景観ゾーン（住居、工業、田園・集落、台地の緑、水辺の各景観ゾーン）

■ 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	—
	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）



（印西市景観計画より抜粋）

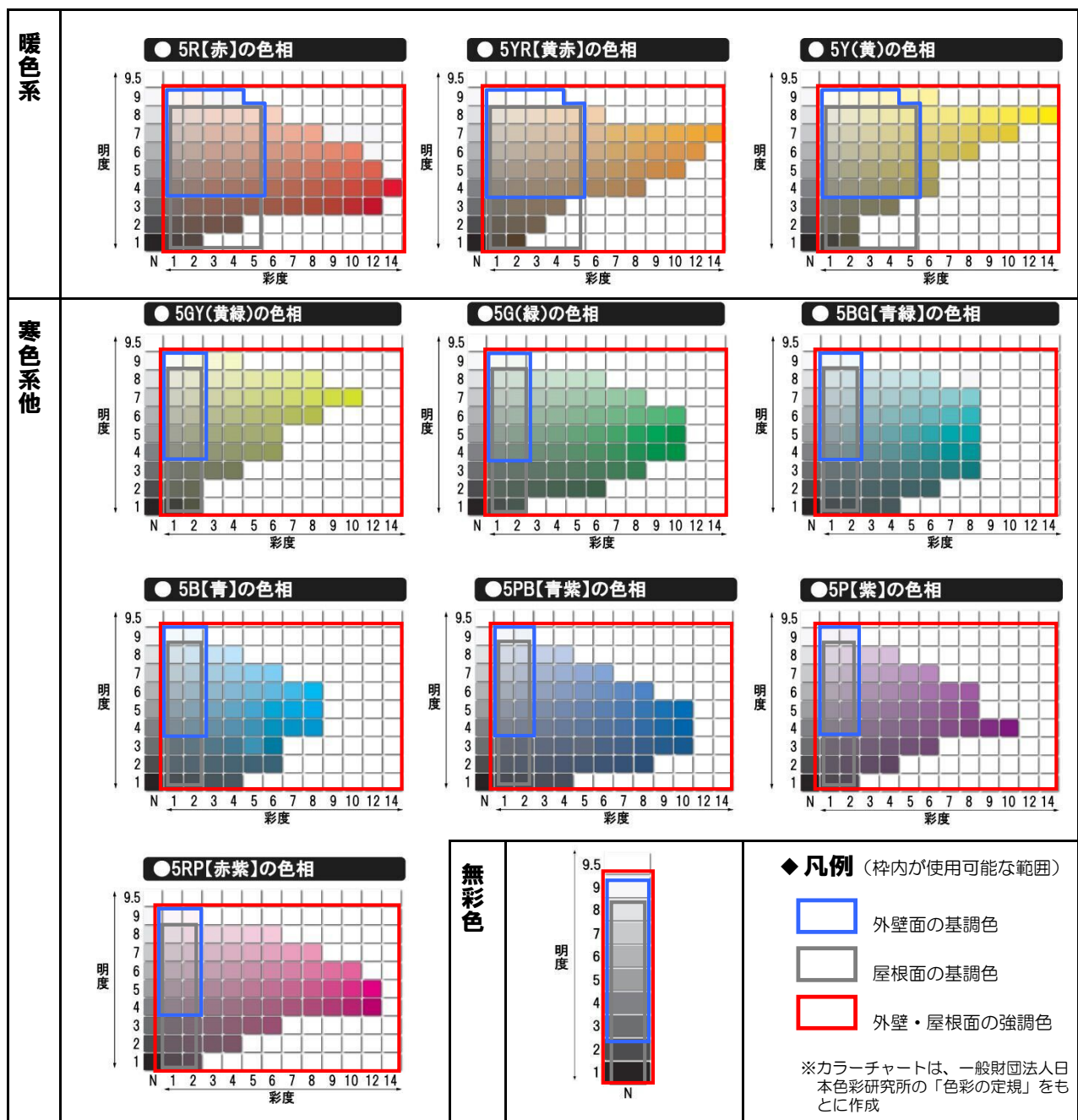
〈国道 464 号沿道地区〉商業・業務景観ゾーン

■ 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	4以下	1～9	14 以下
	屋根面	4～8	5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	住宅地区	公益施設地区
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

- ・道路境界線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、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等とします。

・道路境界線側において制限を受けます。

・生垣

- ・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。

$$\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$$

開放性のあるフェンス
(上部半分以上・透過率が50%以上)

・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。【複合施設地区・教育施設地区】

※住宅地区で、門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

