

地区計画運用基準

【高花六丁目地区】

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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	壁面後退区域における工作物の設置の制限	12
5	建築物等の形態又は意匠の制限	13
	色彩基準	14
6	垣又はさくの構造の制限	16

1 建築物等の用途の制限

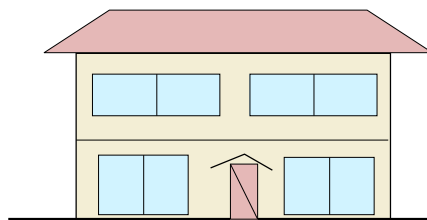
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
独立住宅地区		(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(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（住戸の数が2戸のものを除く。）、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
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 5 号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

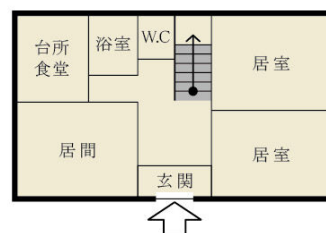
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

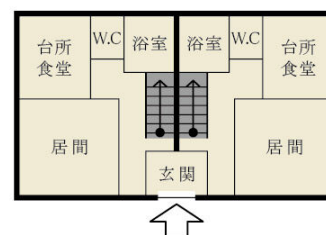
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



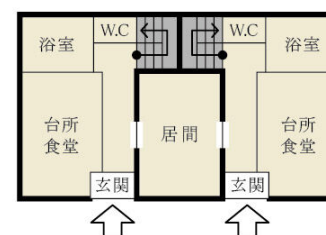
②玄関共用型

- ・ 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



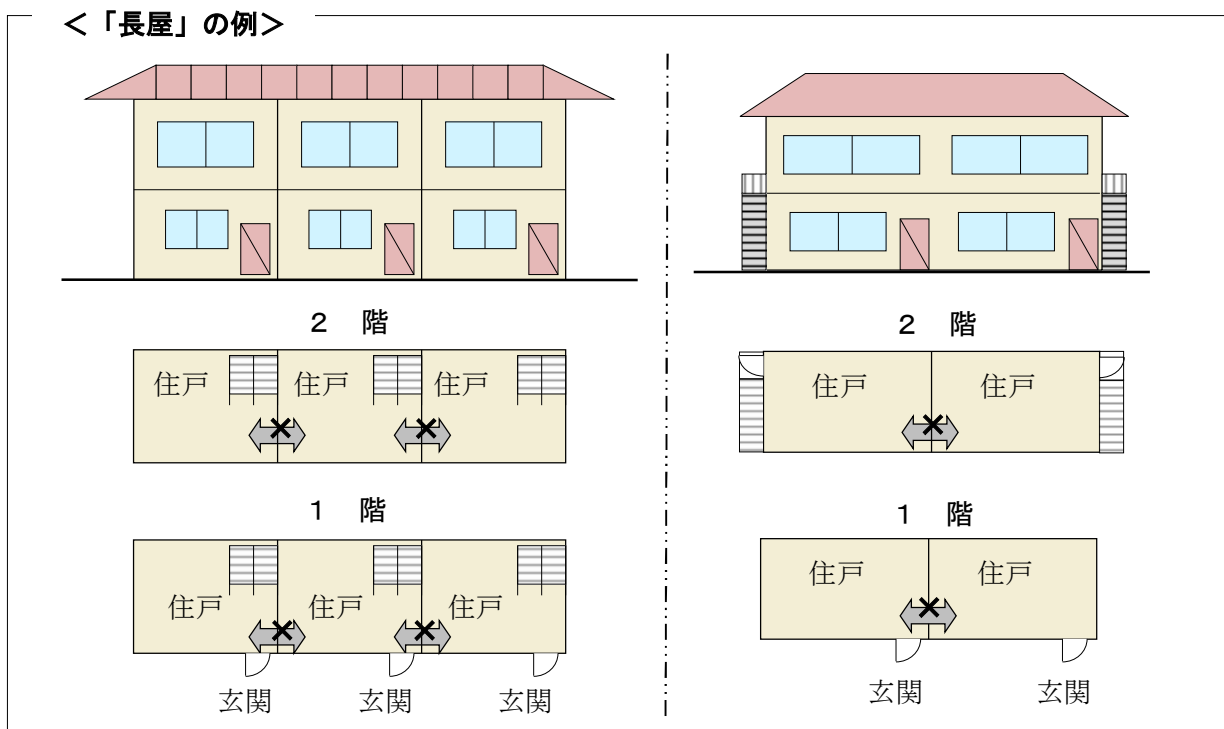
③内部共用型

- ・ 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



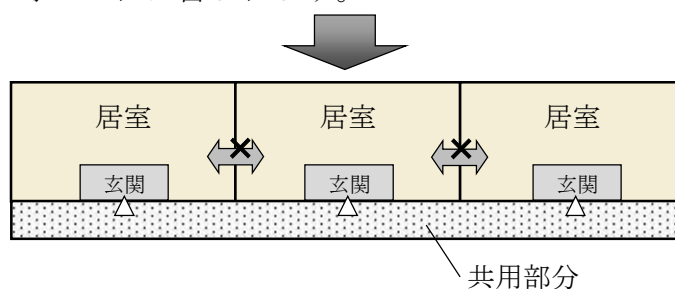
◆「長屋」とは

- ・ 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。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 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。
- ・ 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、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（い）項第7号に掲げる公衆浴場**

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

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。		独立住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
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	×

2 建築物の敷地面積の最低限度

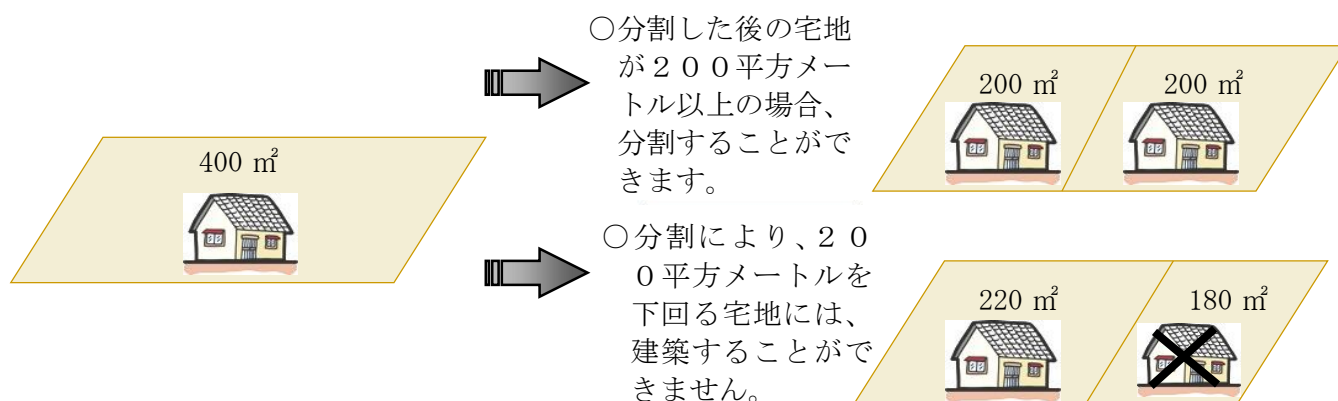
- ・敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	独立住宅地区
敷地面積の最低限度	200㎡

※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。

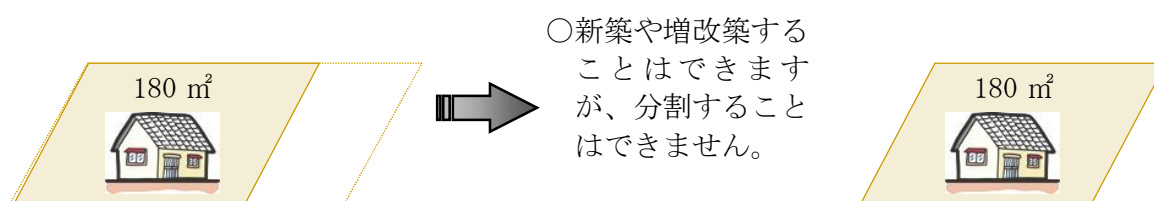
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が200平方メートル以上の土地であっても、分割により、200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、200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200平方メートル未満の場合

- ・地区計画決定時において、敷地面積が200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。



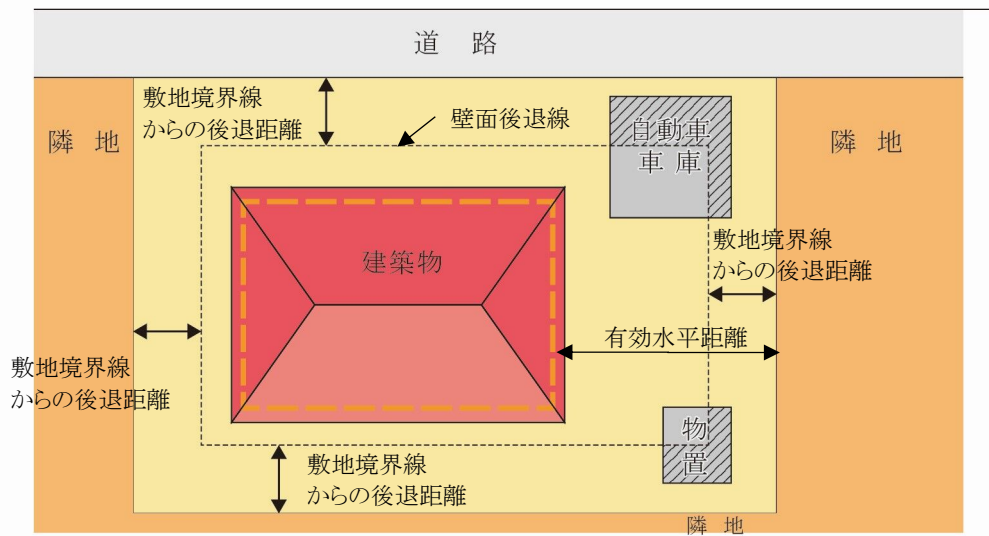
3 壁面の位置の制限

- ・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、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	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距離は次の値以上とする	特に表示のない敷地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	例 外
独立住宅地区	1号壁面線については、2メートル	1.5メートル	以下の各部分においては適用しない ア. 附属建築物であって、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。(道路境界線を除く。) イ. 附属建築物であって自動車車庫その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.8m以下、かつ床面積の合計が10㎡以内のもの。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆独立住宅地区

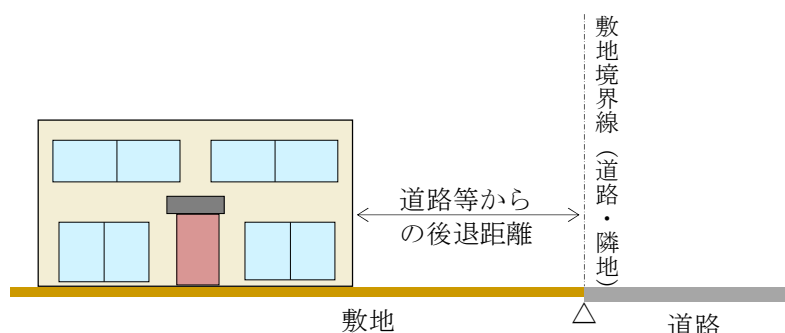


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

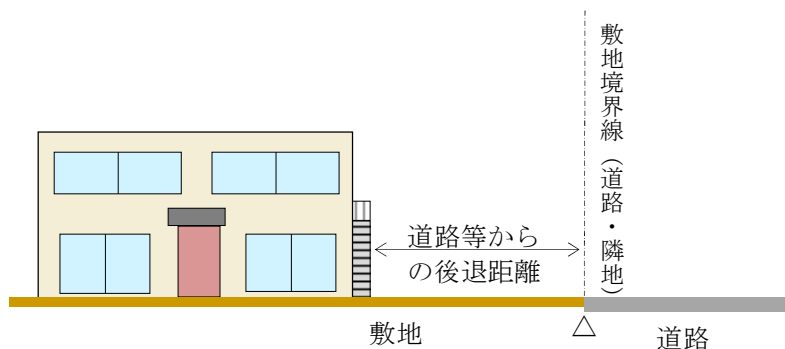
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



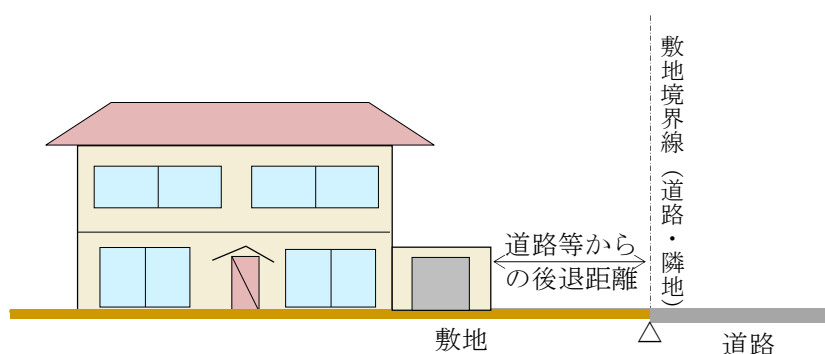
◆屋外階段等について

- ・ 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



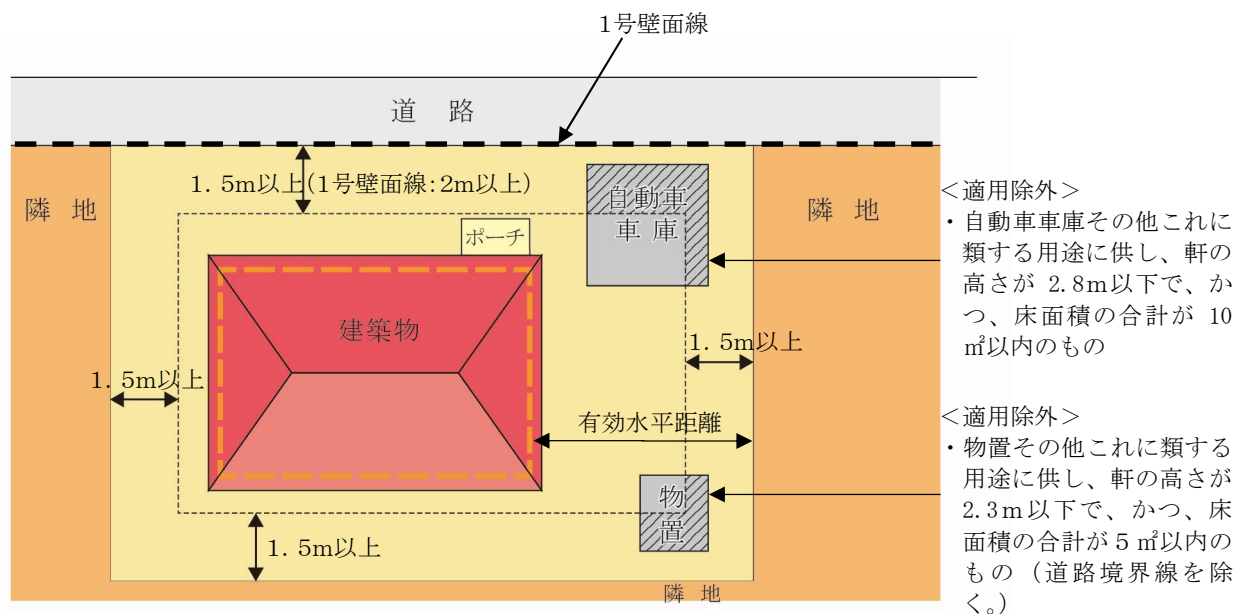
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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. 道路等からの後退距離一地区別

◆独立住宅地区

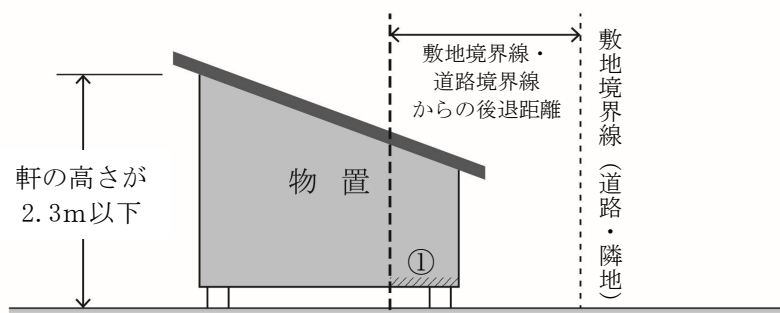


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆独立住宅地区

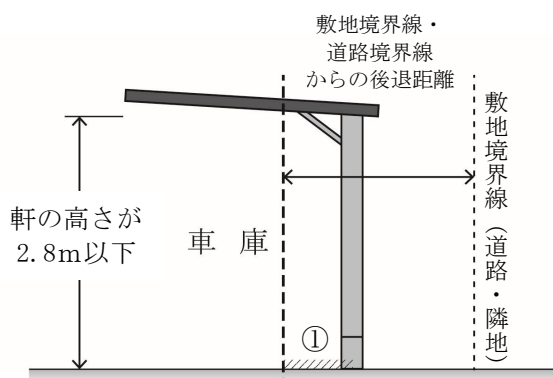
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※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）



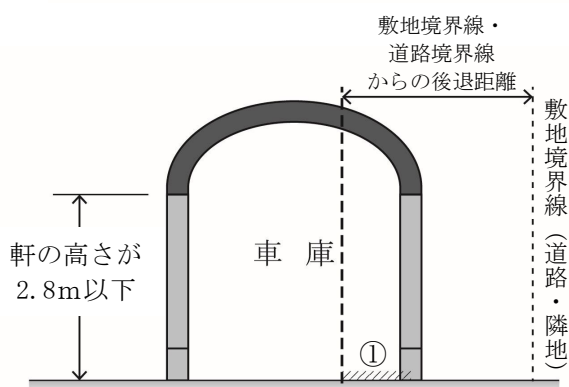
<適用除外>

- ・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 m^2 以内のもの（道路境界線を除く。）



<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 m^2 以内のもの



4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域における工作物などの設置の制限が設定されています。

地区名	壁面後退区域における工作物の設置の制限
独立住宅地区	道路境界線から壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告類、自動販売機、給水湯施設、発配電施設、その他これらに類するものを設けてはならない。 ただし、垣又はさくの構造の制限に適合したもの及び街路灯等の公共の用に供することを目的としたものについては、この限りではない。

5 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。

■独立住宅地区

- (1) 居住の用に供する建築物の屋根は、寄棟屋根、切妻屋根、片流れ屋根等の勾配屋根とする。
- (2) 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、中間色を基調とし、彩度、明度が極端に高い又は低い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインにより周辺環境の美観風致を損ねるものは避ける。
- (3) 本地区計画の都市計画決定時に本地区計画区域を対象に施工中の開発行為により計画された地盤面の高さを変更してはならない。ただし、敷地の出入口、自動車車庫、物置等の建築並びに作庭のために必要な最低限度の変更についてはこの限りでない。



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。

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

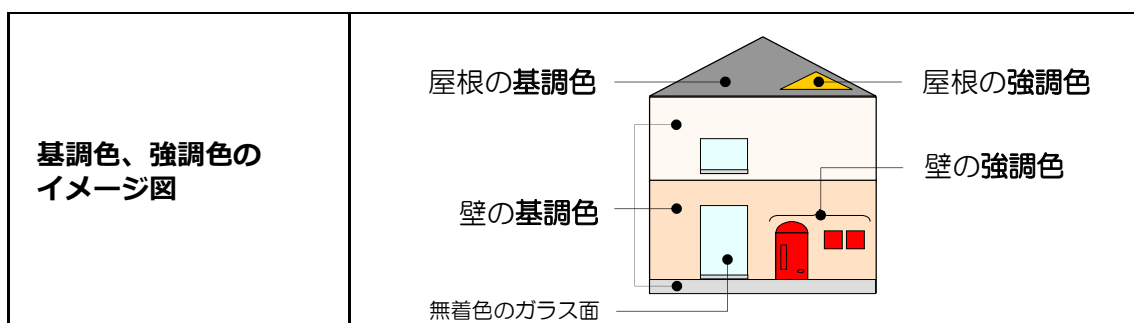
強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部分を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

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)

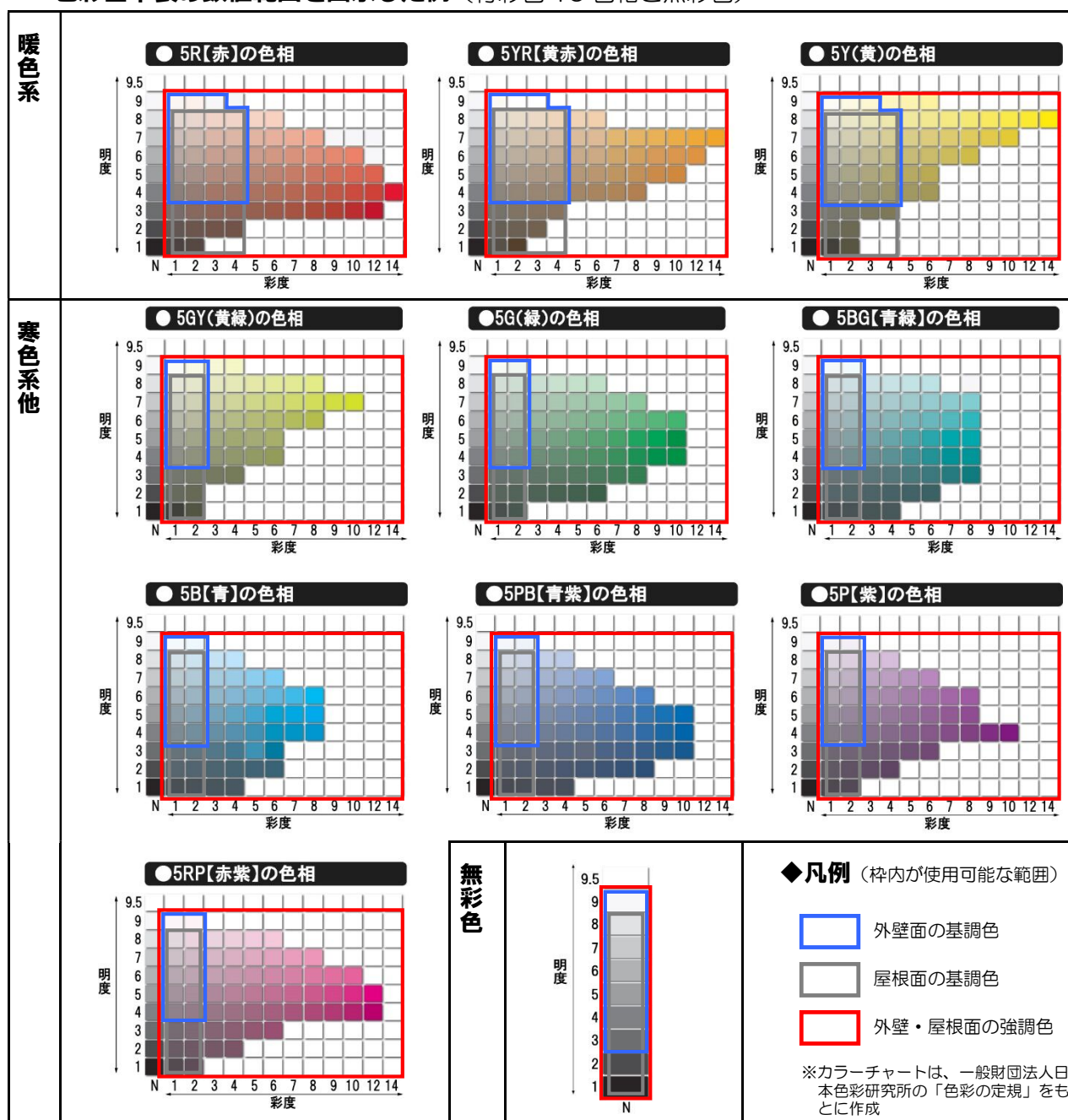
〈一般地区〉住居等景観ゾーン（住居、工業、田園・集落、台地の緑、水辺の各景観ゾーン）

■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）



（印西市景観計画より抜粋）

6 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	独立住宅地区
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

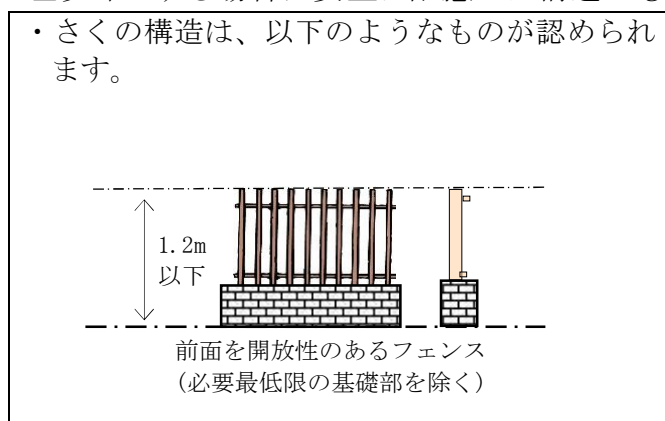
- ・1号壁面線に面する部分は生垣とし、かつ、道路境界から2m以上後退して設けるものとします。
- ・1号壁面線以外は、原則生垣とし、生垣以外とする場合は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは1.2m以下とし、必要最低限の基礎部を除く全面を開放性のあるフェンス等とします。ただし、門扉、門柱及び高さが0.6m以下のものについてはこの限りでない。

・1号壁面線に面する部分は生垣とし、かつ、道路境界から2m以上後退して設けます。 ・1号壁面線以外は、原則生垣とします。	・原則として生垣とします。
---	---

※門扉、門柱及び高さが0.6m以下のものについては、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。



- ・ただし、門扉、門柱及び高さが 0.6m 以下のものについては、この限りではありません。【独立住宅地区】

- ・次のものについては、この制限を受けません
- ・門扉、門柱又は、高さが 0.6メートル以下のもの。

