

地区計画運用基準

【平賀学園台地区】

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	建築物の容積率の最高限度	7
4	建築物の建蔽率の最高限度	8
5	壁面の位置の制限	9
6	建築物等の高さの最高限度	15
7	建築物等の形態又は意匠の制限	16
	色彩基準	17
8	垣又はさくの構造の制限	19

1 建築物等の用途の制限

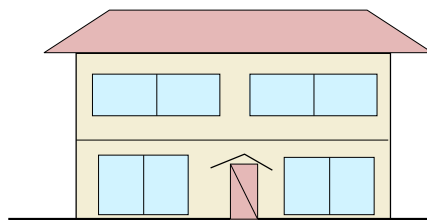
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区A	第一種低層住居専用地域	(1) 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（い）項第 4 号に掲げる学校
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		ただし、市長が公益上必要と認めて許可したものについては、この限りでない。
住宅地区B	第一種中高層住居専用地域	(1) 長屋
		(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（い）項第 4 号に掲げる学校
		(4) 建基法別表第 2（は）項第 2 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
		(6) 建基法別表第 2（ろ）項第 2 号及び（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
		(7) 建基法別表第 2（は）項第 3 号に掲げる病院
		(8) 自動車庫（建築物に附属するもので 600 ㎡以下 1 階以下のものを除く。）
商業施設地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 長屋
		(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（い）項第 4 号に掲げる学校
		(4) 建基法別表第 2（は）項第 2 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
		(6) 自動車庫（建築物に附属するものを除く。）
公益施設地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 長屋
		(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（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		(4) 自動車庫（建築物に附属するものを除く。）

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

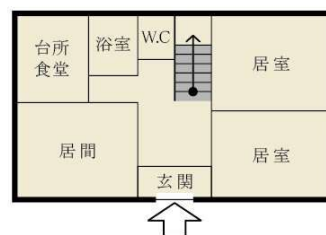
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

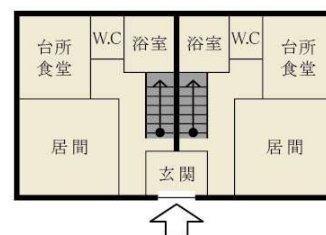
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



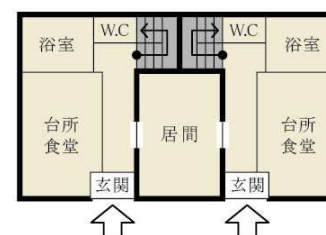
②玄関共用型

- ・ 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

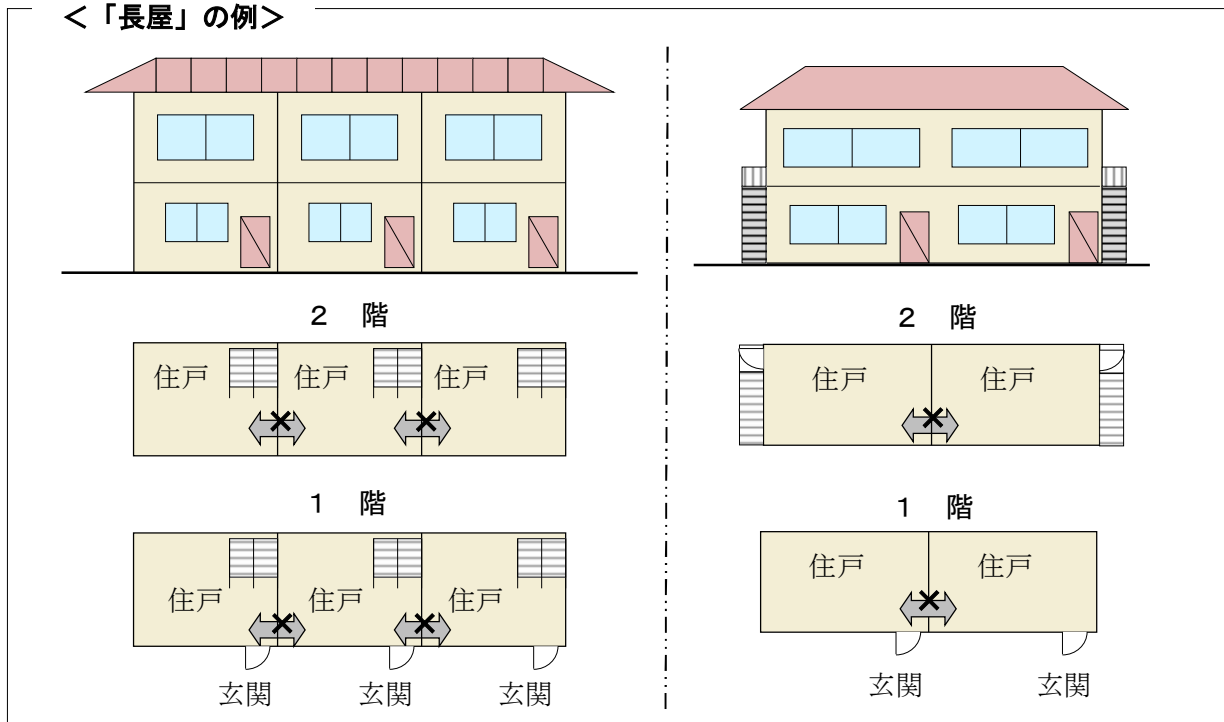
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

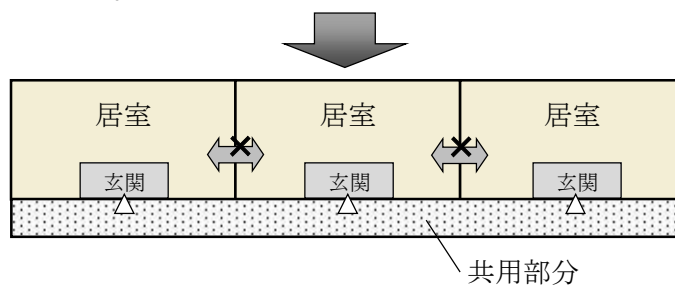
- ・ 2以上の住戸を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆「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。

◆建基法別表第2（ろ）項第2号及び（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で、その用途となる部分の床面積の合計が500㎡以内のものをいいます。（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2及び第130条の5の3より、「日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店」、「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」、「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）」、「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）」、「学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設」、「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」、「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」が該当します。

◆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（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。		（第一種低層住居専用地域） 住宅地区A	（第一種中高層住居専用地域） 住宅地区B	（第一種中高層住居専用地域） 商業施設地区	（第一種中高層住居専用地域） 公益施設地区	備 考
住宅等	戸建住宅	○	○	○	○	
	長屋、共同住宅	☒	☒	☒	☒	
	寄宿舍	☒	☒	☒	☒	
	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床面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの	×	☒	①	①	①日用品販売等サービス業用店舗 2階以下
	店舗等の床面積が 150 ㎡超 500 ㎡以下のもの	×	☒	①	①	
	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	×	×	×	×	
ホテル、旅館		×	×	×	×	
風俗施設	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	×	×	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等	×	×	×	×	
公共施設・学校・病院等	幼稚園	☒	☒	☒	○	
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒	☒	○	
	大学、高等専門学校、各種学校等	×	☒	☒	△	
	図書館等	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以上の郵便局	△	△	△	△	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	
	病院	×	☒	○	○	
	公衆浴場	☒	☒	☒	☒	
	診療所	○	○	○	○	
	保育所	○	○	○	○	
	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	▲	○	○	○	▲面積制限あり
	自動車教習所	×	×	×	×	
工場・倉庫等	自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒	☒	☒	
	建築物付属自動車車庫	①	☒①	②	②	①600 ㎡以下 1階以下 ②3000 ㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	
	畜舎（15 ㎡を超えるもの）	×	×	×	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服屋、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が 50 平方メートル以下のもの	×	☒	①	①	①作業場の床面積 50 ㎡以下で原動機の 0.75 kw 以下、2階以下
	危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	
	危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	
	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	×	×	×	×	
	自動車修理工場	×	×	×	×	
	火薬、石油類、ガス等の危険物貯蔵・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

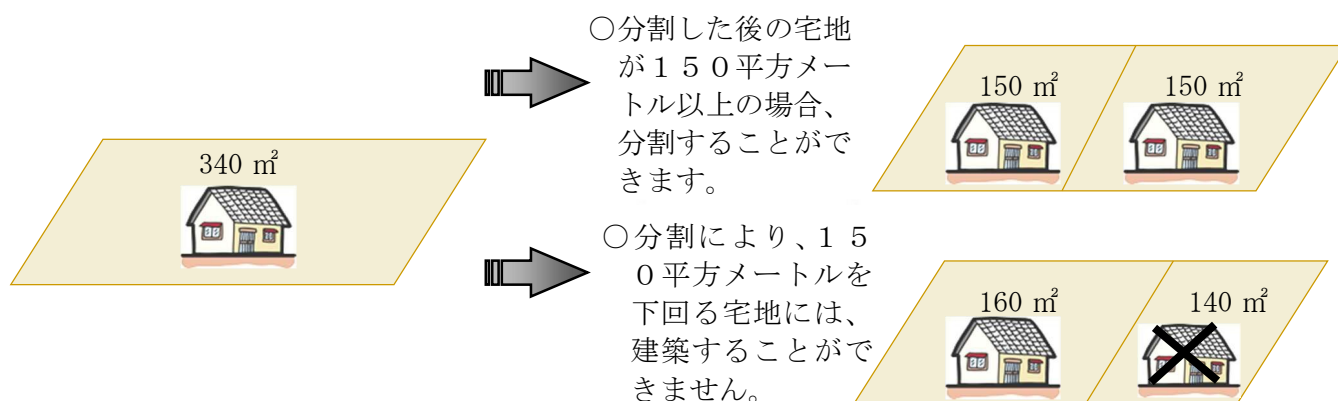
- ・現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区 A	住宅地区 B	商業施設地区	公益施設地区
敷地面積の最低限度	150 m ²			

※ただし、市長が公益上必要と認めて許可したものについては、この限りではありません。

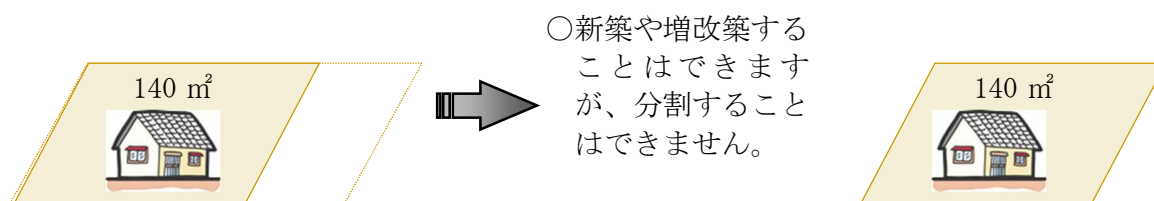
①. 敷地分割する場合

- ・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

- ・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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区B、商業施設地区、公益施設地区においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区A	住宅地区B	商業施設地区	公益施設地区
容 積 率 の 最 高 限 度		100%	150%	

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

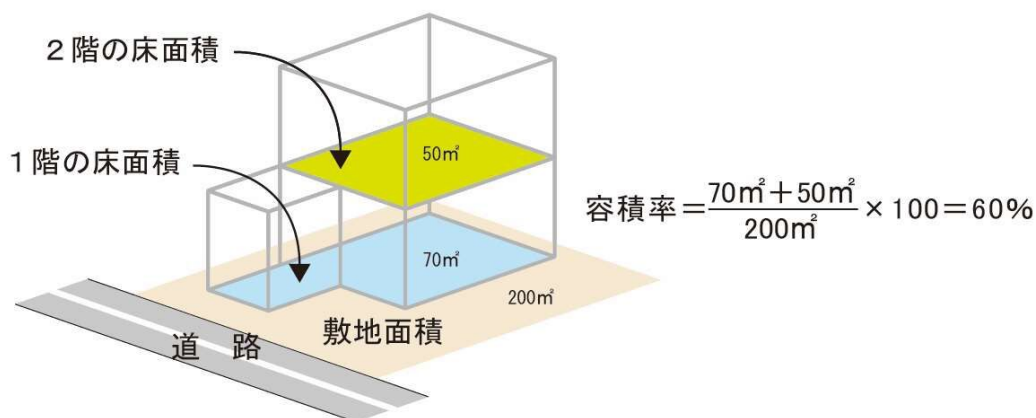
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。

- ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の5分の1までの部分。
- ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度とする。
- ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

- 住宅地区Bにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

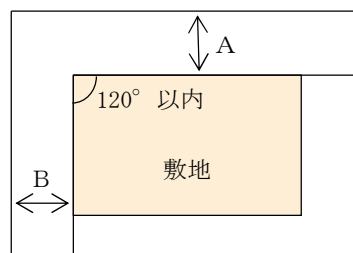
地区名	住宅地区A	住宅地区B	商業施設地区	公益施設地区D
建蔽率の最高限度		50% ※60%		

・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。

- ・ $A + B \geq 10\text{ m}$, かつ A, B ともに 4 m 以上
- ・ 敷地の周長の $1/3$ 以上が道路等に接している

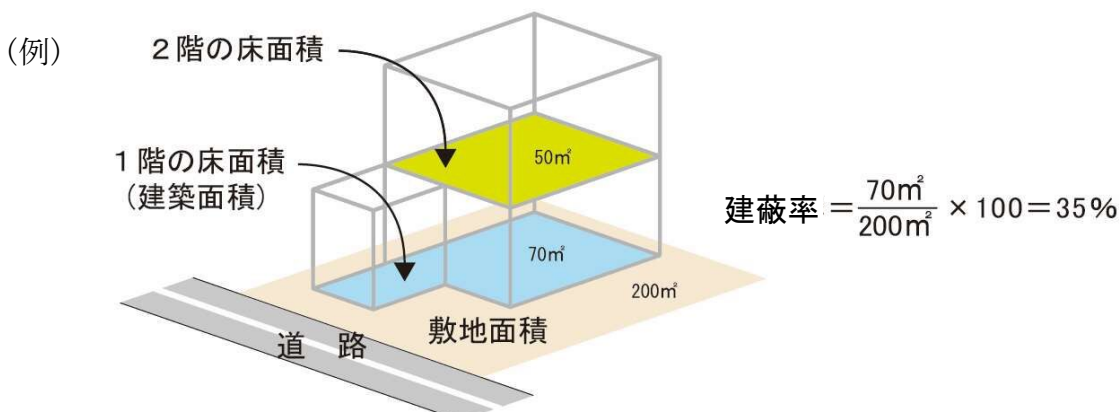


■用語解説

○建蔽率とは

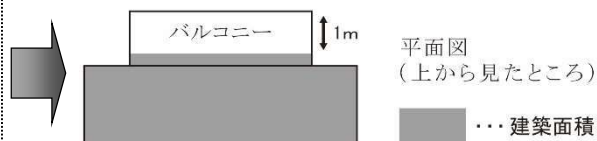
- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



- ・ なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- ・ 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- ・ 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- ・ 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。

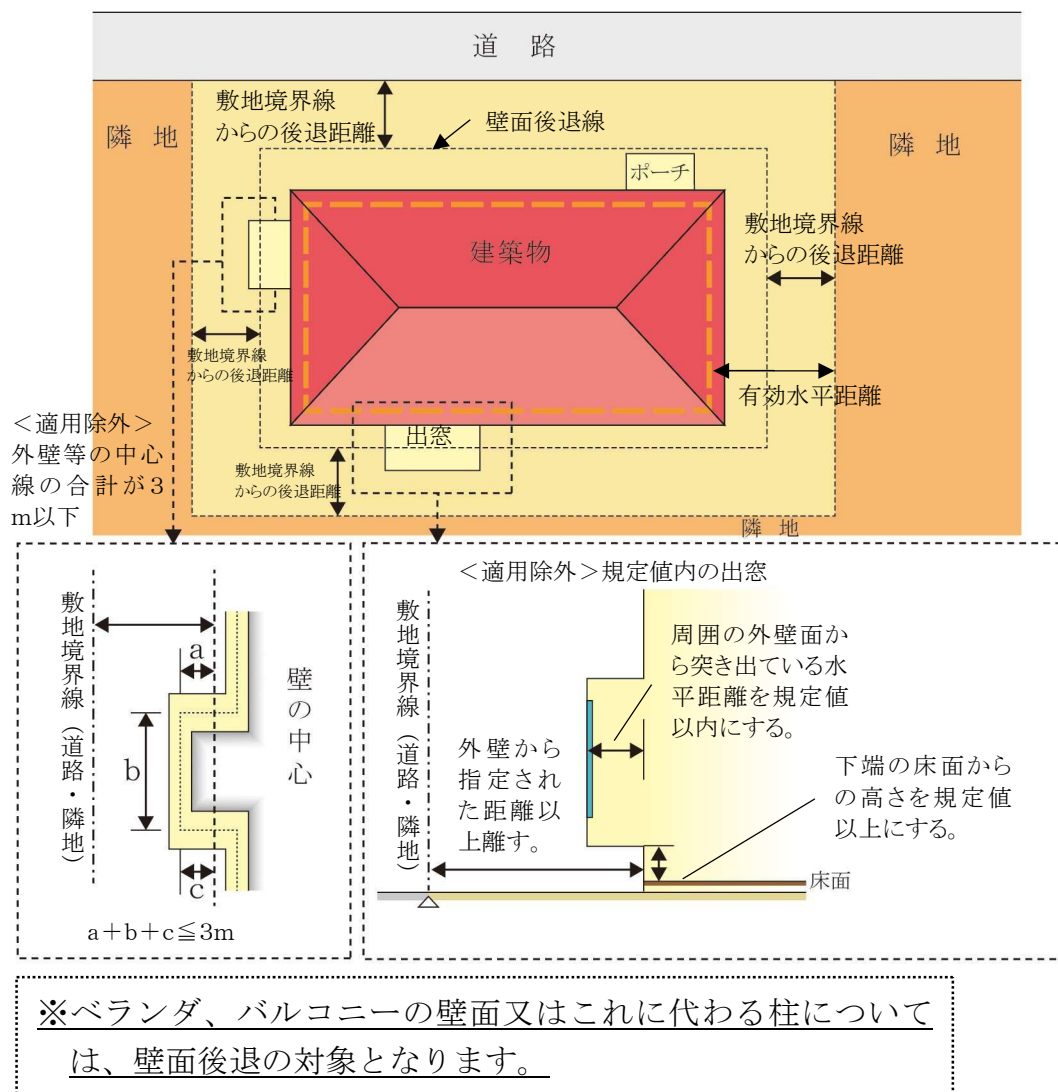


5 壁面の位置の制限

- ・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	道路境界線からの 後退距離は次の値 以上とする	隣地境界線から の後退距離は次 の値以上とする	例 外
住宅地区 A	0.9メートル	0.9メートル	以下の部分においては適用しない (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ（2ヶ所以上ある場合はその合計）が3m以下のもの (2) 建築物に附属する自動車車庫で軒の高さが2.5m以下のもの (3) 建築物に附属する物置で軒の高さが2.5m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの
住宅地区 B			
商業施設 地区			
公益施設 地区			

■建築物の壁面の制限に係る説明図

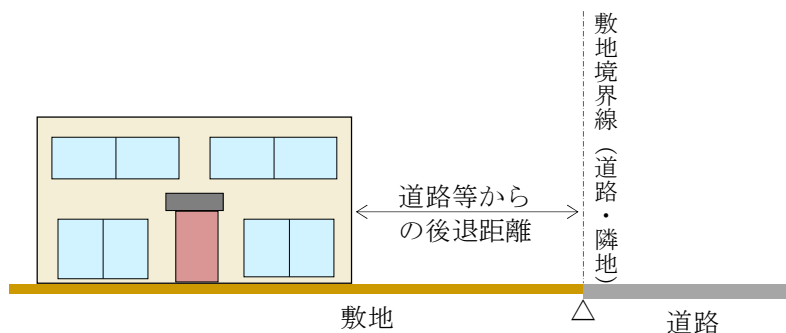


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

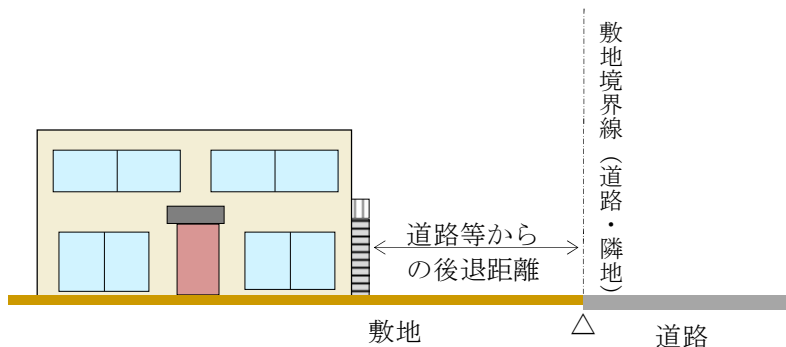
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



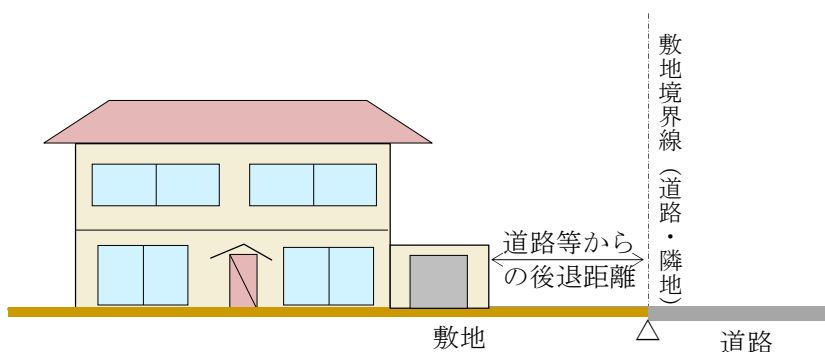
◆屋外階段等について

- ・ 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



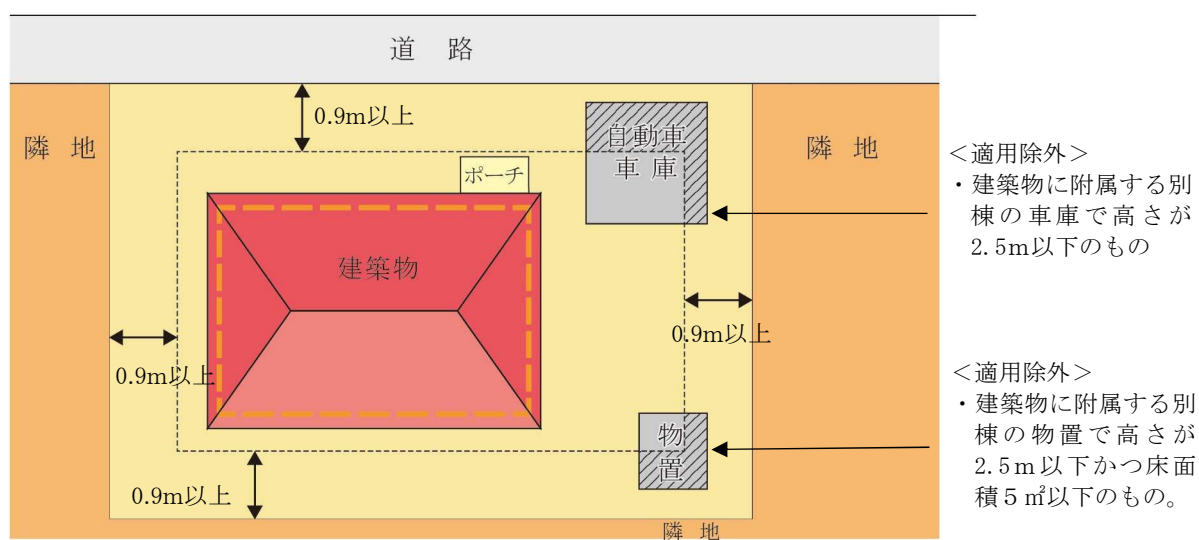
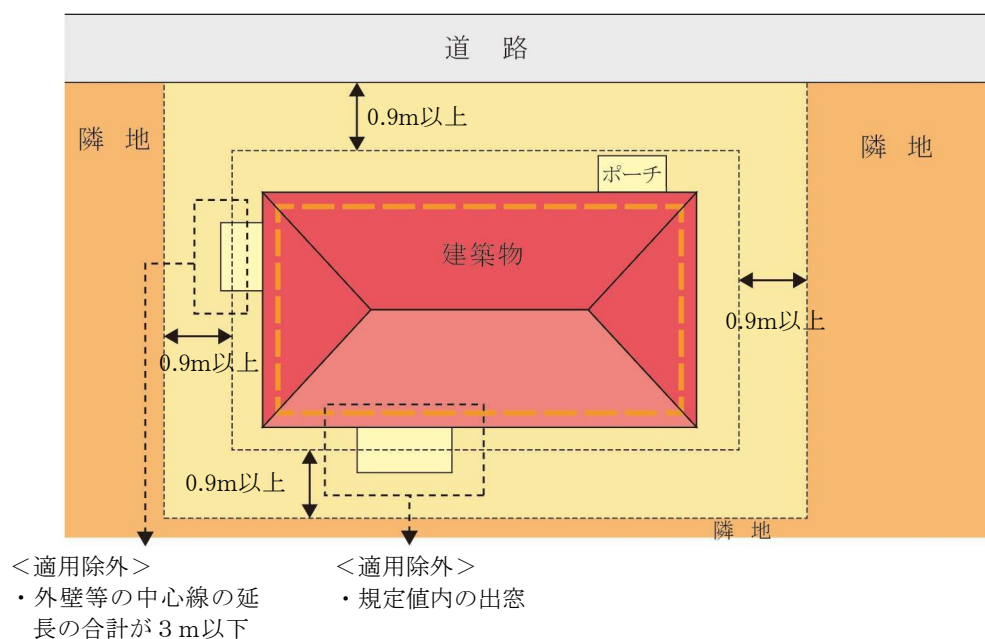
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。



■道路等からの後退距離－地区別

○住宅地区A、B、商業施設地区、公益施設地区



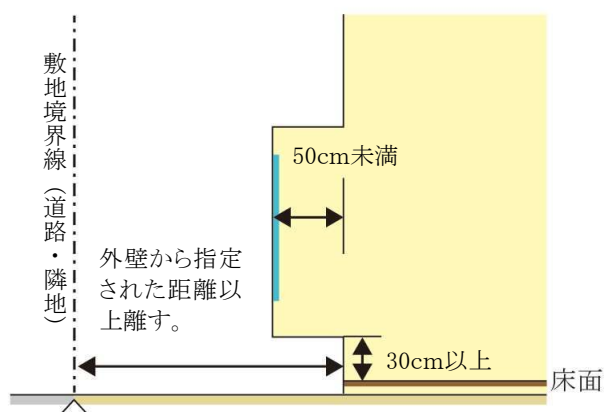
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

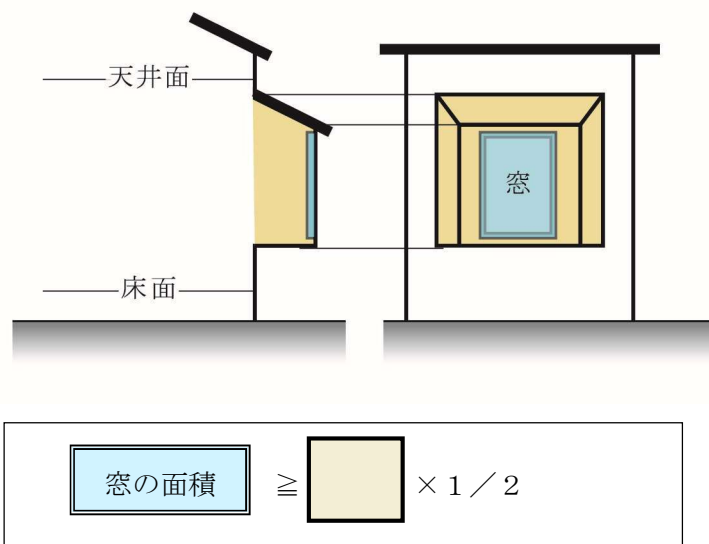
◆床面積に算入されない出窓

・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。



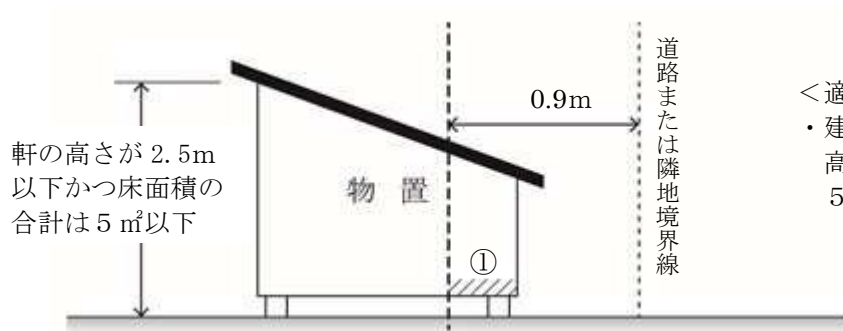
〔見付面積の取り方〕



○物置・自動車車庫等の附属建築物

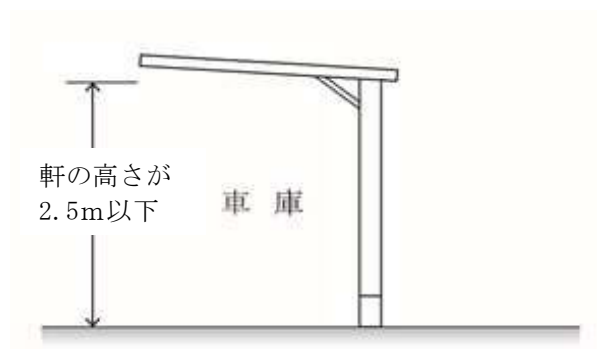
- ・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から0.9m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）



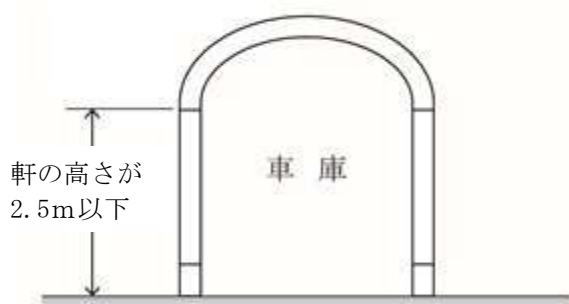
＜適用除外＞

- ・建築物に附属する物置で軒の高さが2.5m以下かつ床面積5㎡以下のもの。



＜適用除外＞

- ・建築物に附属する別棟の車庫で軒の高さが2.5m以下のもの



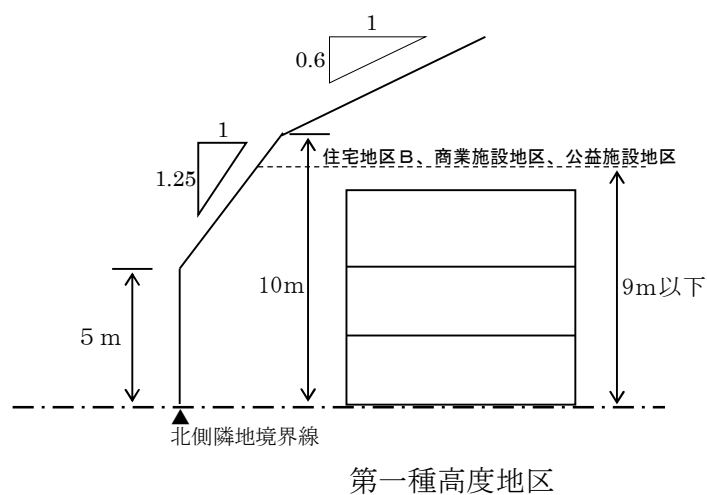
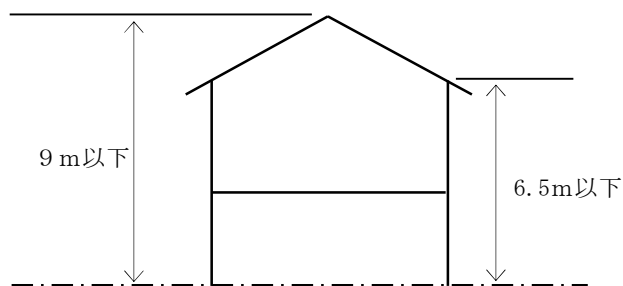
6 建築物等の高さの最高限度

- ・各地区において、建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	住宅地区A	住宅地区B	商業施設地区	公益施設地区
建築物の高さの最高限度	9 m (かつ軒高は、6.5 mまで)			
高度地区		第一種高度地区		

※建築物の高さとは、宅地地盤面からの高さをいいます。

■住宅地区A、B、商業施設地区、公益施設地区



7 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。

1. 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いたものとし、原色の使用は避ける。



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。



落ち着いた色が感じられる色彩とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。



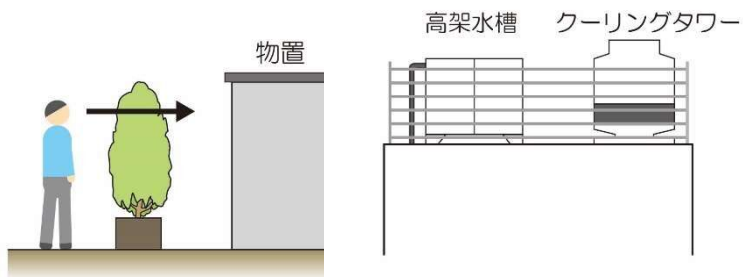
建築物の壁面広告
(過大な広告物)



建築物の壁面広告
(周辺環境に調和した広告物)

3. 高架水槽、クーリングタワー、エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。

建物の屋上や地上に設置した付帯施設等を遮蔽し目立たなくすることで景観に配慮する。



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

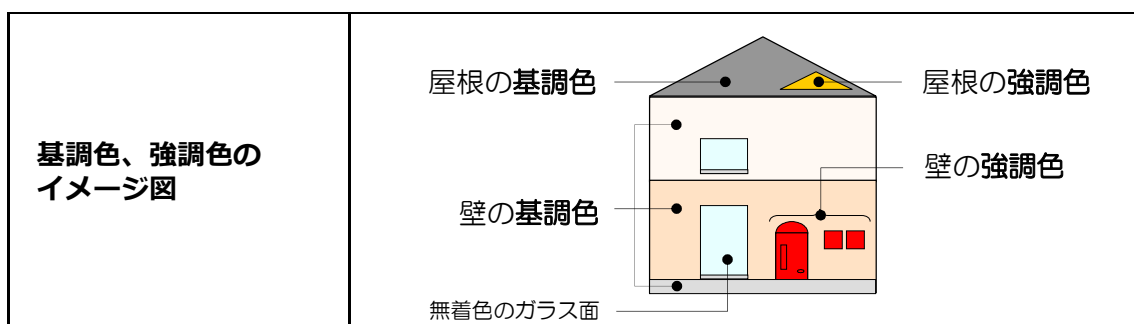
強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部分を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

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)	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)

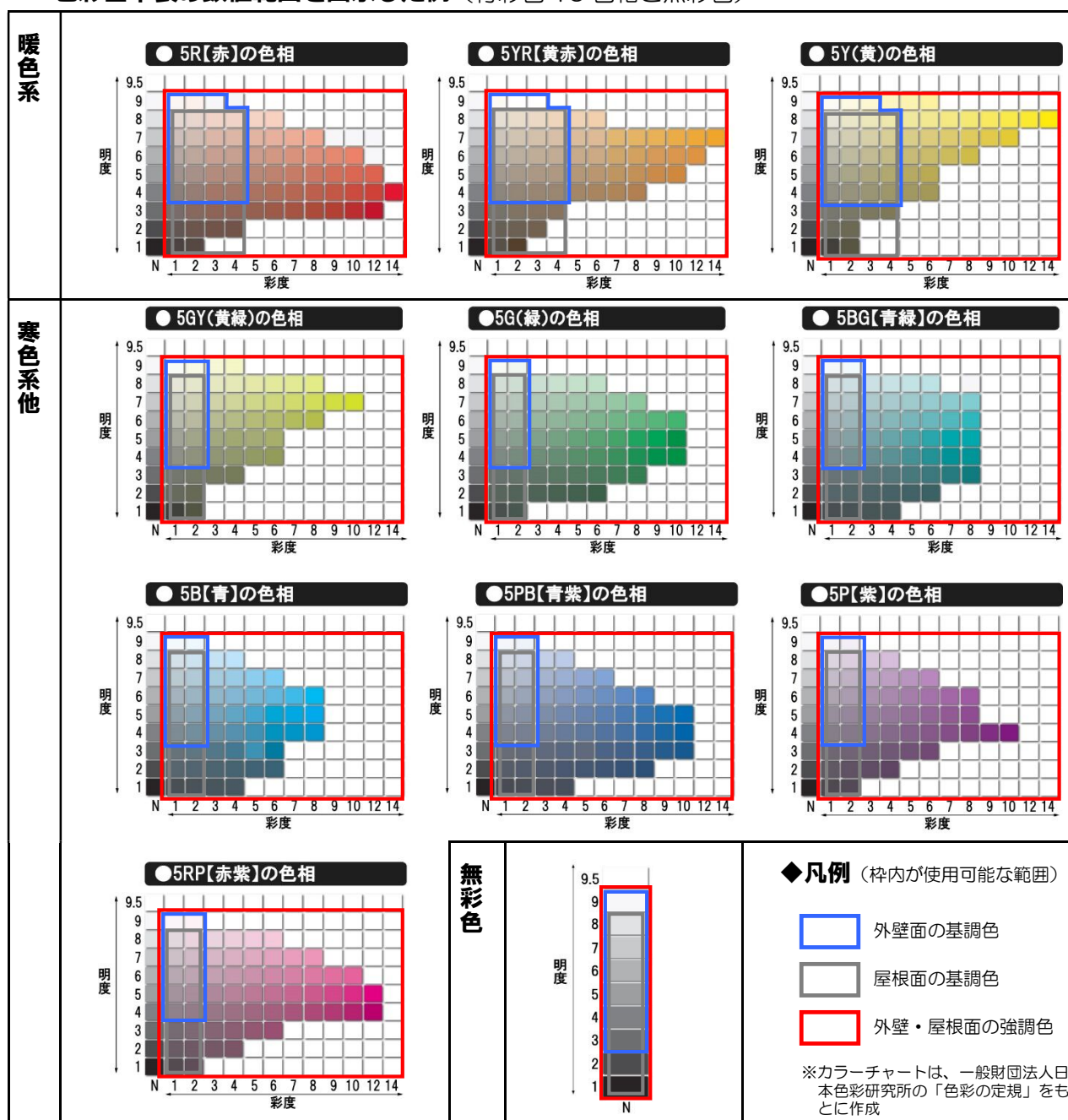
〈一般地区〉住居等景観ゾーン（住居、工業、田園・集落、台地の緑、水辺の各景観ゾーン）

■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)

8 垣又はさくの構造の制限

- ・街並みの美観の向上、地震による倒壊等の安全面から、各地区において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A	住宅地区B	商業施設地区	公益施設地区
垣またはさくの構造の制限を受ける地区	○	○	○	—

■垣またはさくの構造の制限

- ・道路等の公共用地に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又は宅地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンス・金属柵その他これらに類するものとする。

・壁面後退区域内の道路等の公共用地に面する部分において、制限を受けます。

・生垣・さくの構造は下図のようなものが認められます。

- ・次のものについては、この制限を受けません。

・生垣又はさくの基礎で宅地地盤面からの高さが60センチメートル以下のもの。

・門柱（高さ2メートル以下）、門の袖（幅2メートル以下）等。