

地区計画運用基準

【原山三丁目地区】

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	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

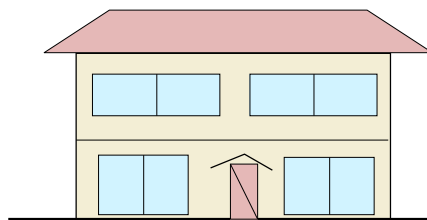
- ・良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種中高層 住居専用地域	(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（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
		(5) 建基法別表第 2（い）項に掲げる建築物以外の建築物

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

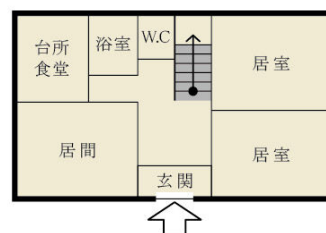
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

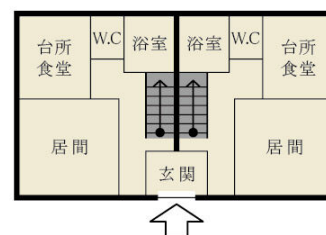
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



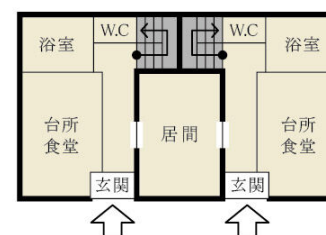
②玄関共用型

- ・ 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



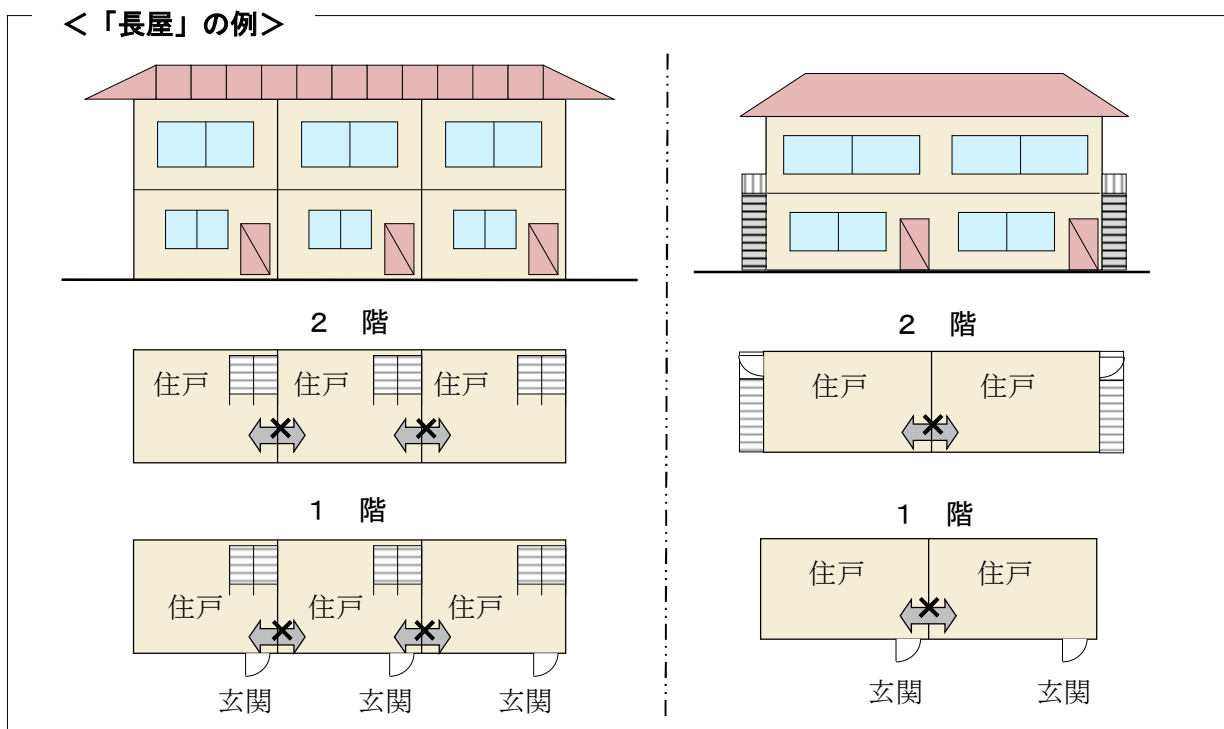
③内部共用型

- ・ 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



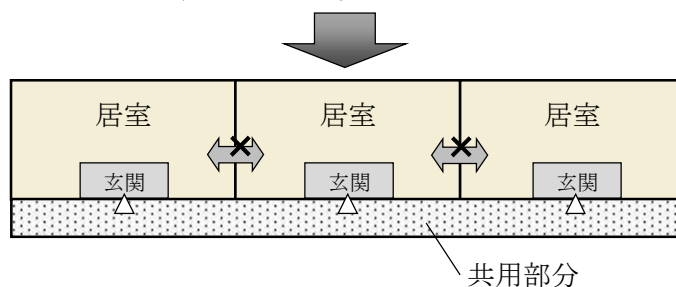
◆「長屋」とは

- ・ 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。なお、幼稚園を除外します。

◆**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。		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	×

2 建築物の敷地面積の最低限度

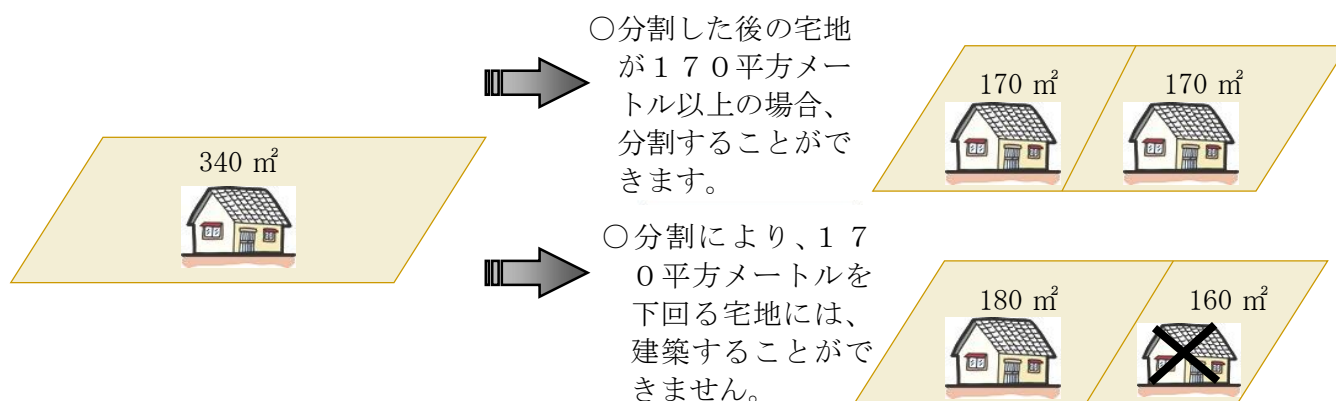
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区
敷地面積の最低限度	170 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。

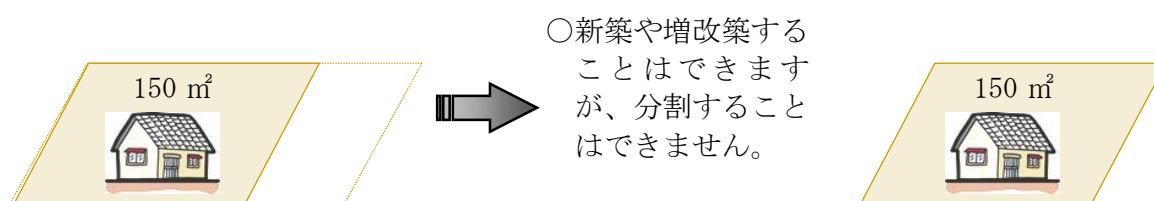
①. 敷地分割する場合

- 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

- 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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区においては、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
容 積 率 の 最 高 限 度	100%

- ・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。

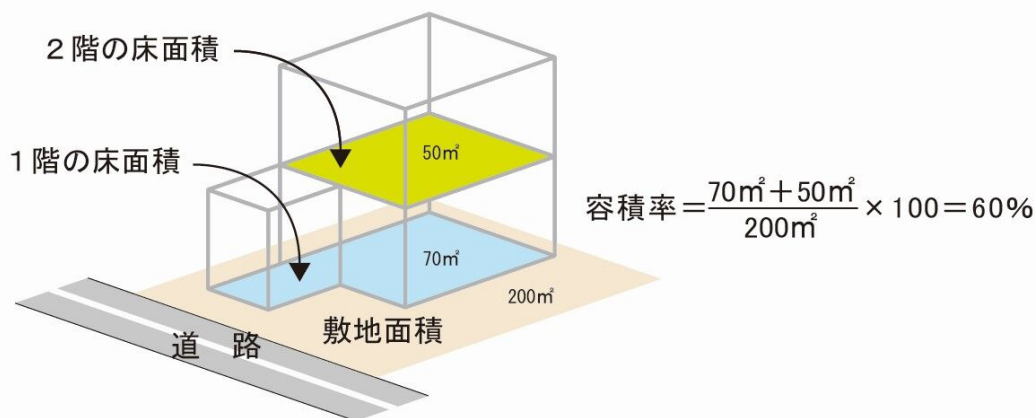
■用語の解説

○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。

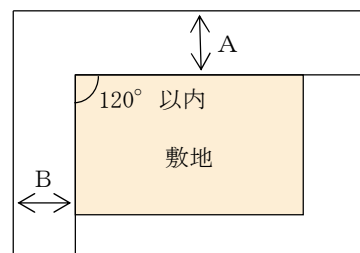
地 区 名	住宅地区
建 蔽 率 の 最 高 限 度	50% ※60%

・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



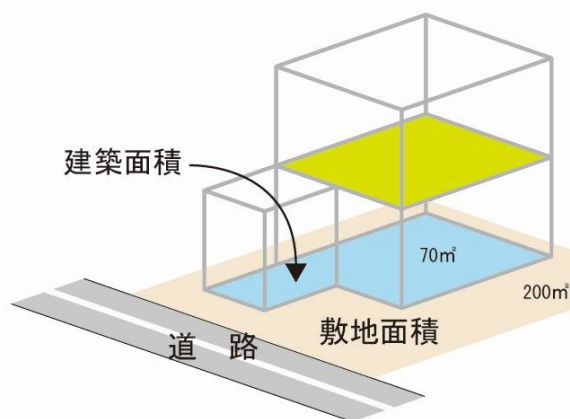
■用語解説

○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

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

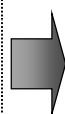
（例）



$$\text{建蔽率} = \frac{70\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 35\%$$

- ・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。



平面図
（上から見たところ）

・・・建築面積

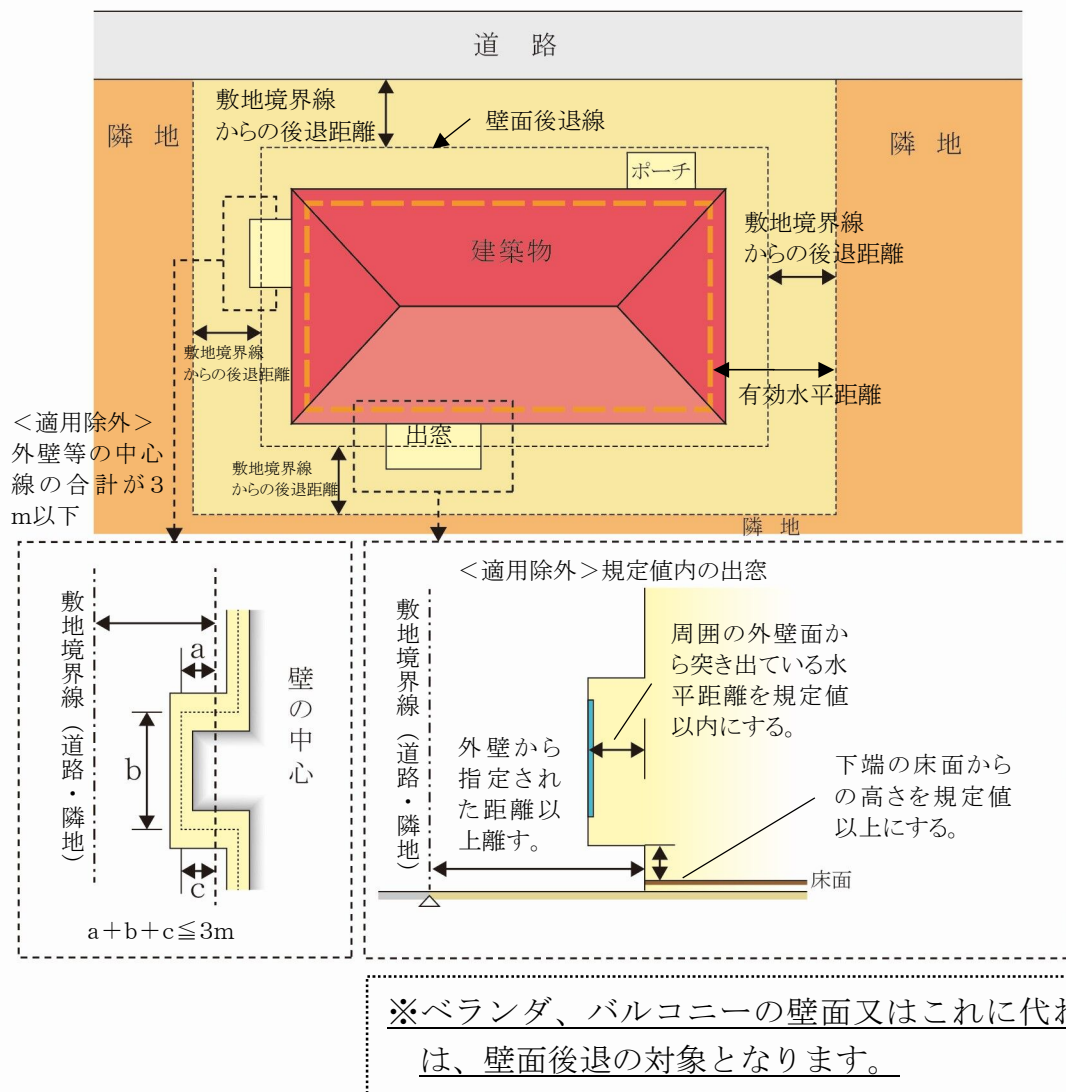
5 壁面の位置の制限

- ・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、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
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．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 m²以内のもの ウ．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 m²以内のもの

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆住宅地区

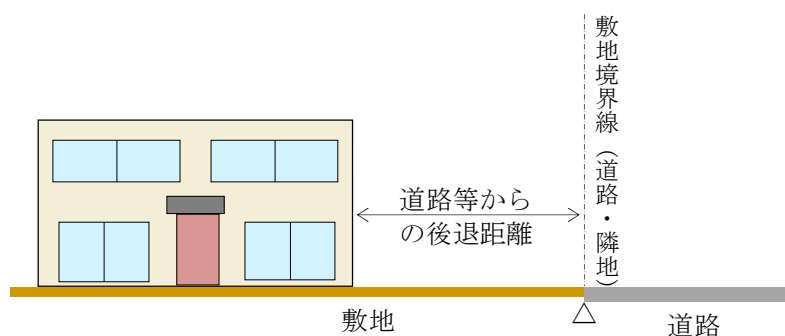


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

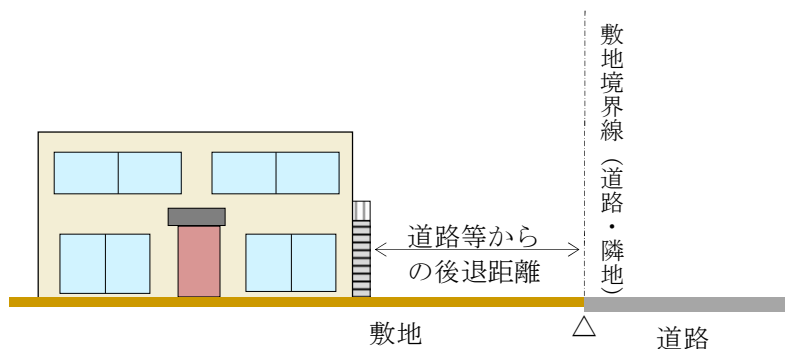
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



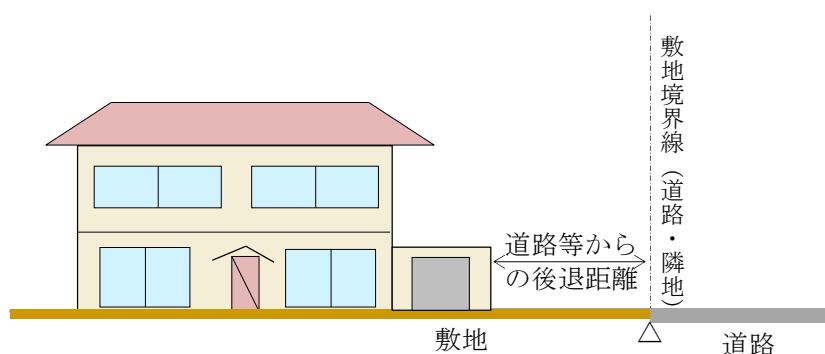
◆屋外階段等について

- ・ 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



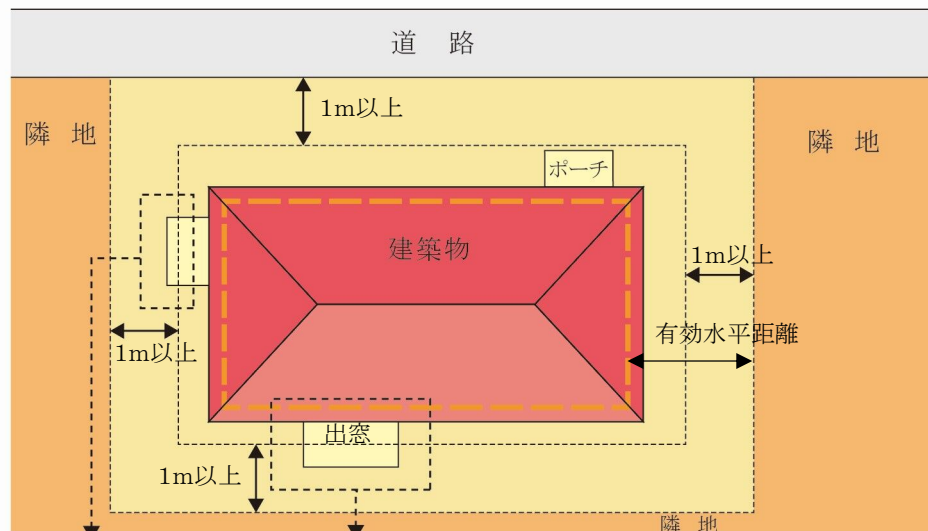
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

◆住宅地区

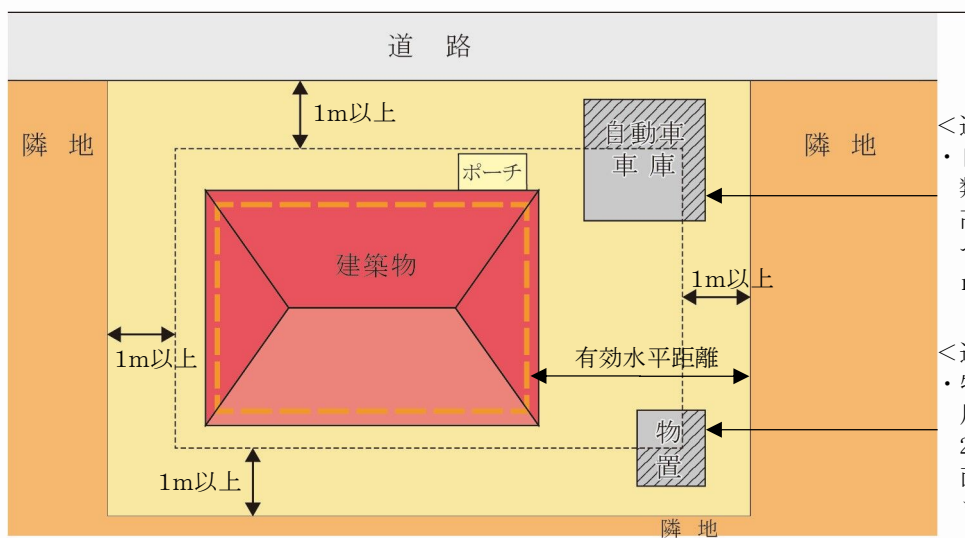


<適用除外>

- ・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下

<適用除外>

- ・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

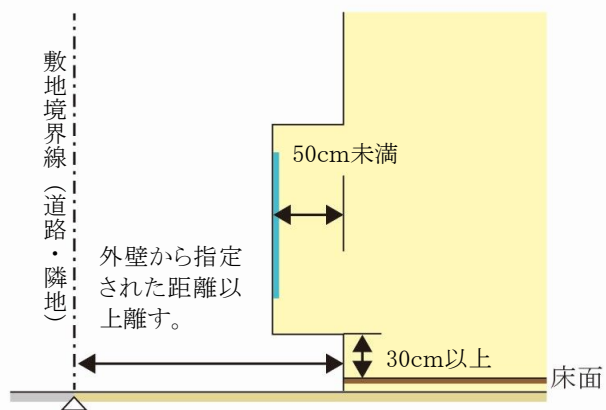
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

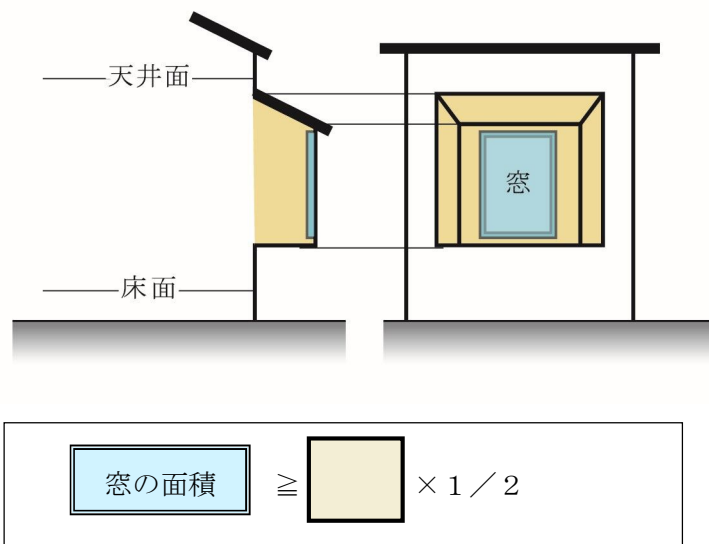
◆床面積に算入されない出窓

・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。



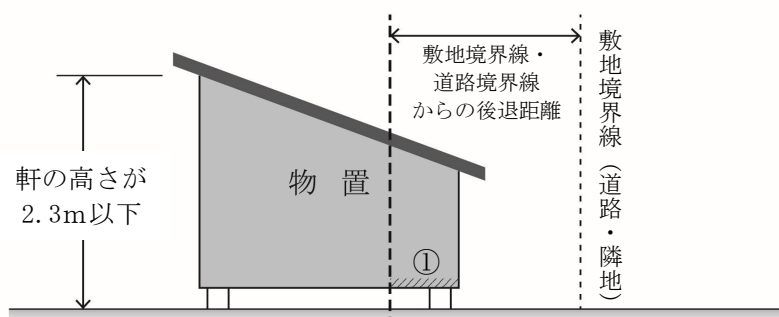
〔見付面積の取り方〕



④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

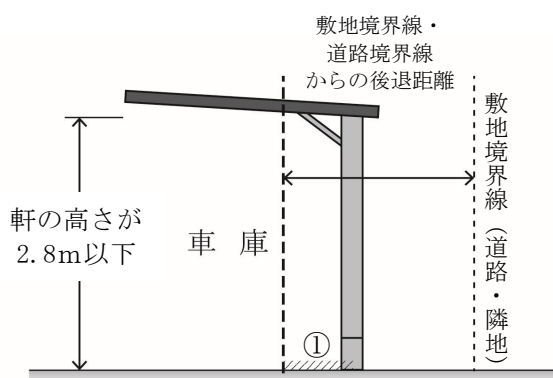
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※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）



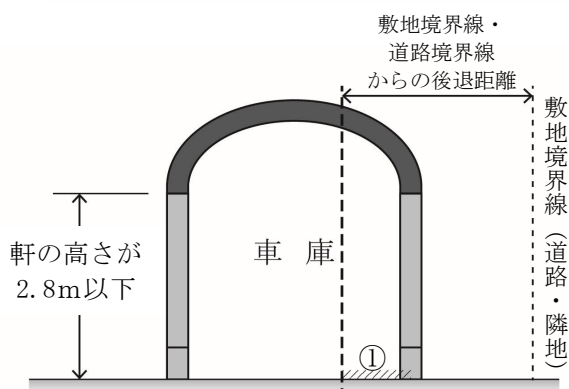
<適用除外>

- ・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 m²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 m²以内のもの



6 建築物等の高さの最高限度

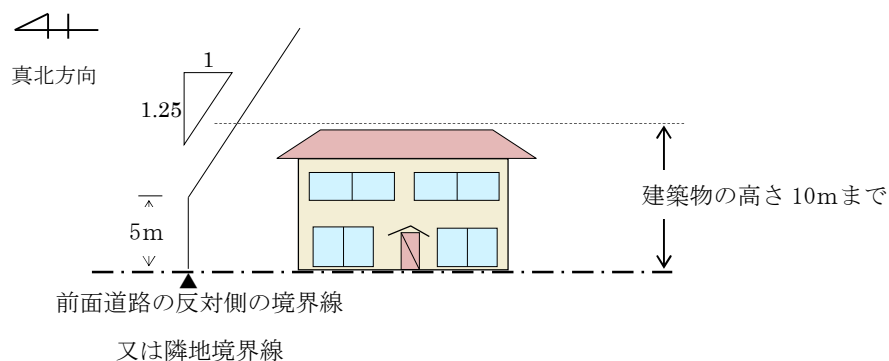
- ・ 建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	住宅地区
建築物の高さの最高限度	10m また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。
高度地区	第二種高度地区

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

◆住宅地区

(参考図) 高度地区及び地区計画の制限により、以下のように高さが制限されています。



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。

■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。

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

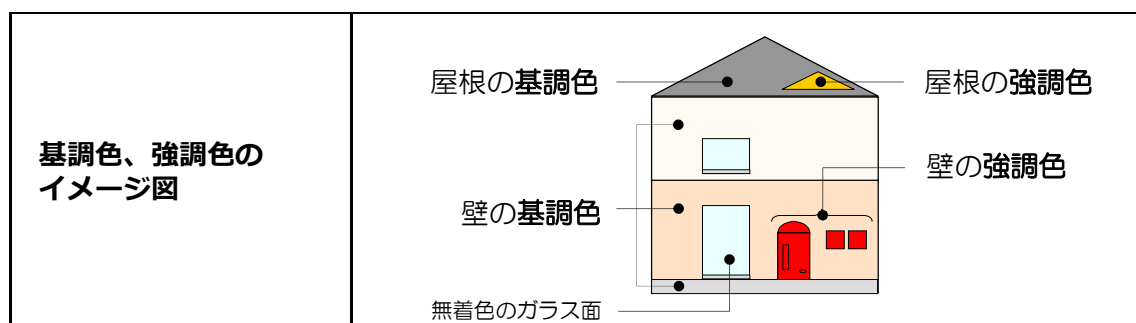
強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部分を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

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)

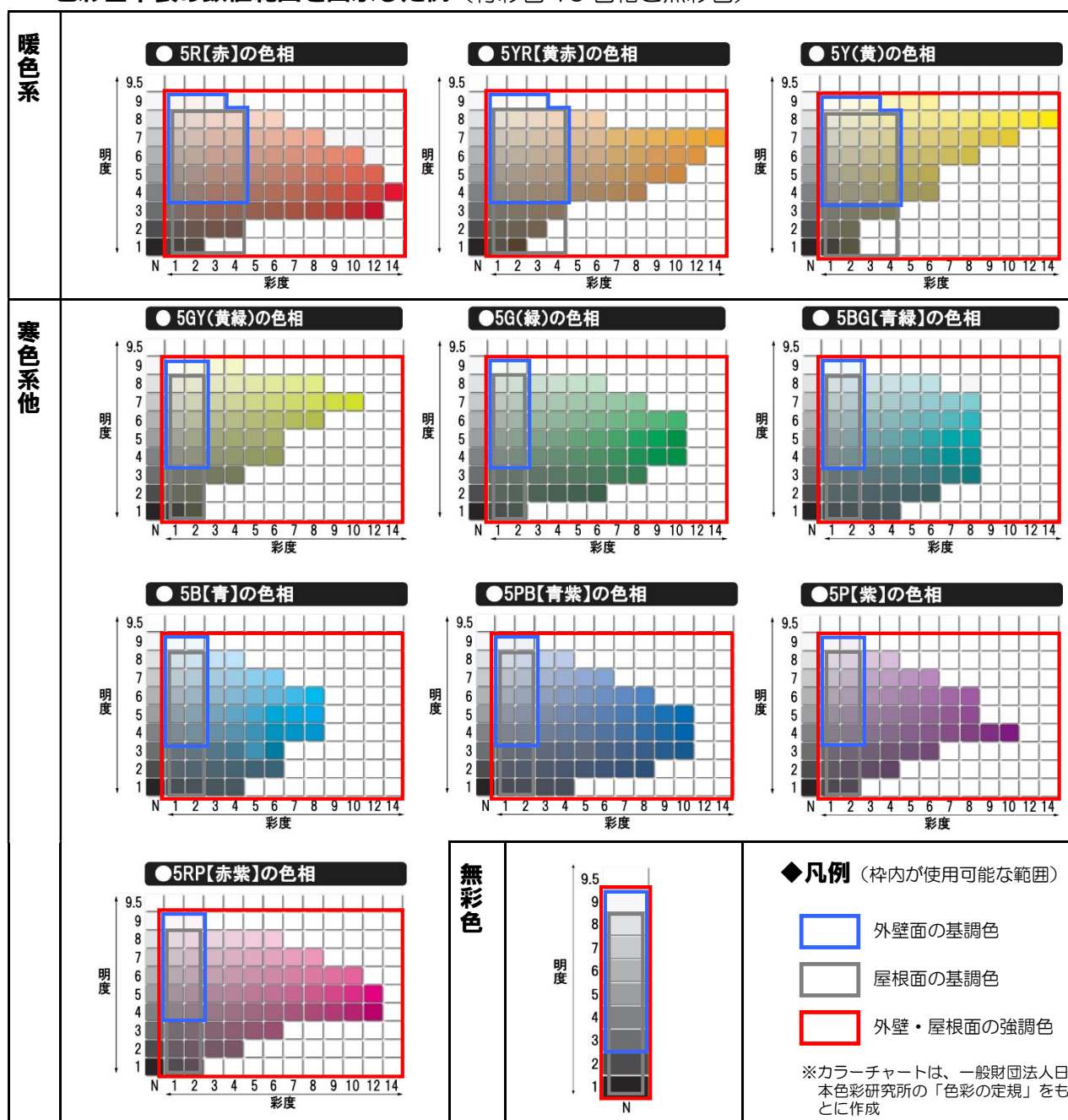
〈一般地区〉住居等景観ゾーン（住居、工業、田園・集落、台地の緑、水辺の各景観ゾーン）

■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

- ・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
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、その上部半分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。

- ・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。

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

・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1メートル以下のもの。