

地区計画運用基準

【小林北二丁目地区】

印西市都市計画課

令和2年6月

目 次

1	建築物の敷地面積の最低限度	1
2	壁面の位置の制限	2
3	建築物等の高さの最高限度	8
4	建築物等の形態又は意匠の制限	9
	色彩基準	10
5	垣又はさくの構造の制限	12

1 建築物の敷地面積の最低限度

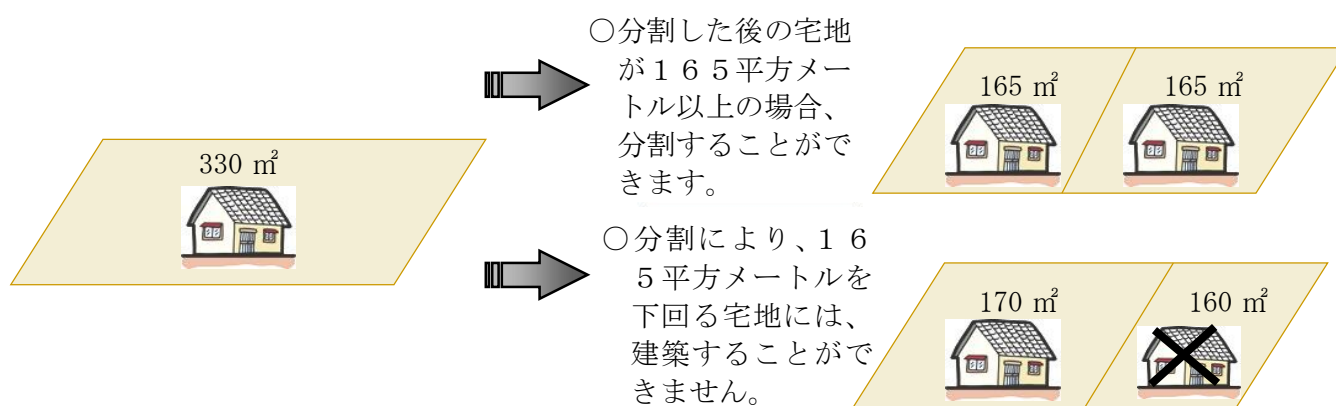
- ・敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある敷地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	駅前地区
敷地面積の最低限度	165 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165平方メートル以上の土地であっても、分割により、165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、165平方メートルを下回るような分割は認められません。



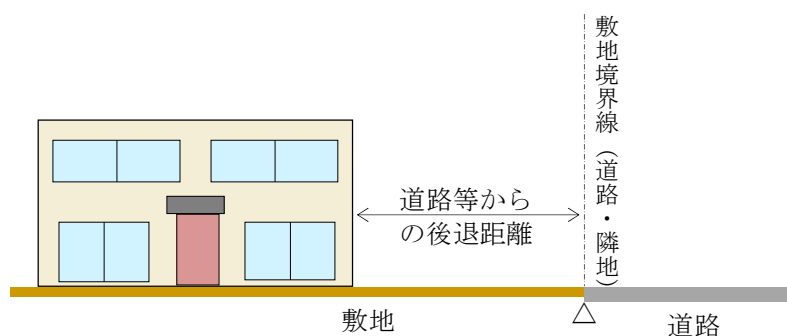
2 壁面の位置の制限

- ・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（道路境界線及び隣地境界線）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又は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	敷地境界線から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
駅前地区	・ 1. 2 m（道路境界線） ・ 1 m（隣地境界線）	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. 附属建築物であつて、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. 附属建築物であつて、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 8 m² 以内のもの

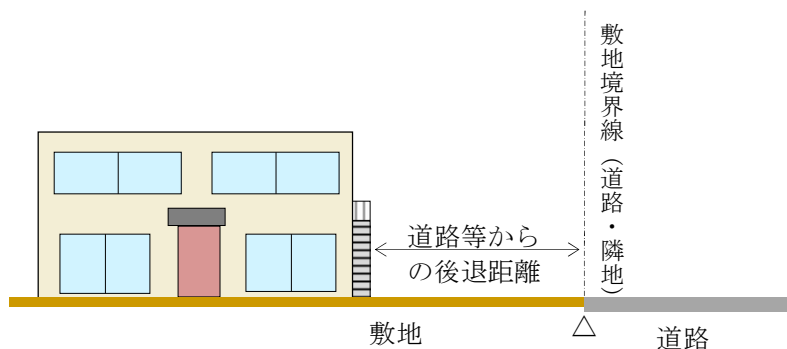
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



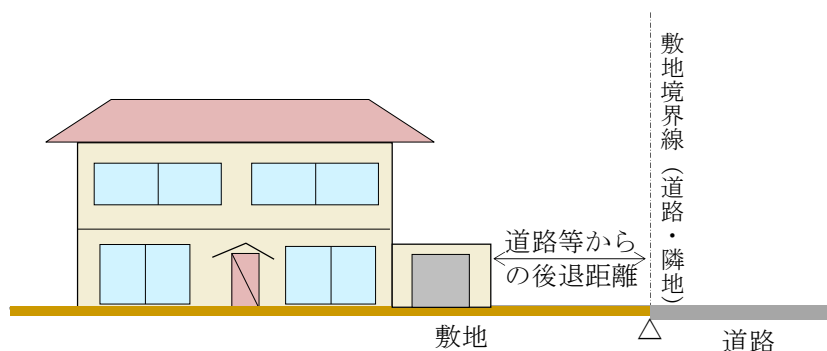
◆屋外階段等について

- ・ 非常階段などの屋外階段やごみ集積所（ごみステーション）についても対象となります。
- ・ ただし、ごみ集積所（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



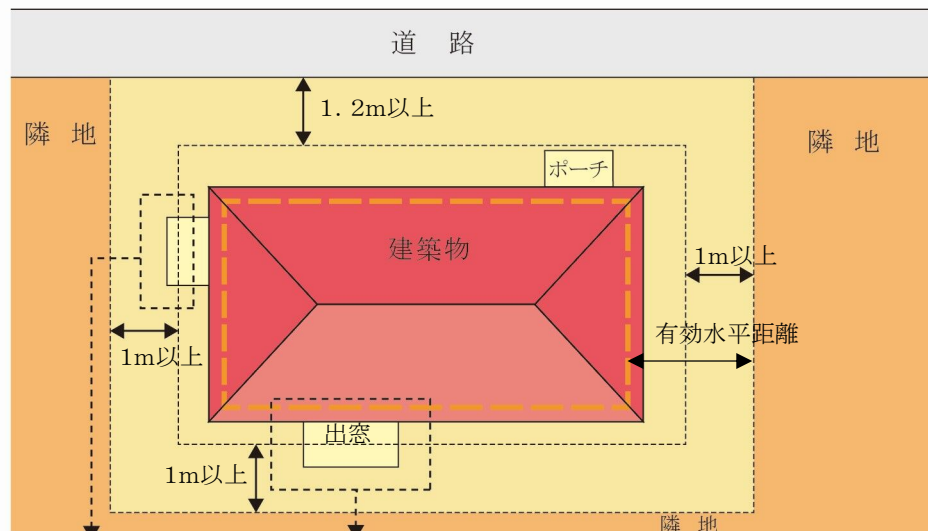
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

◆駅前地区

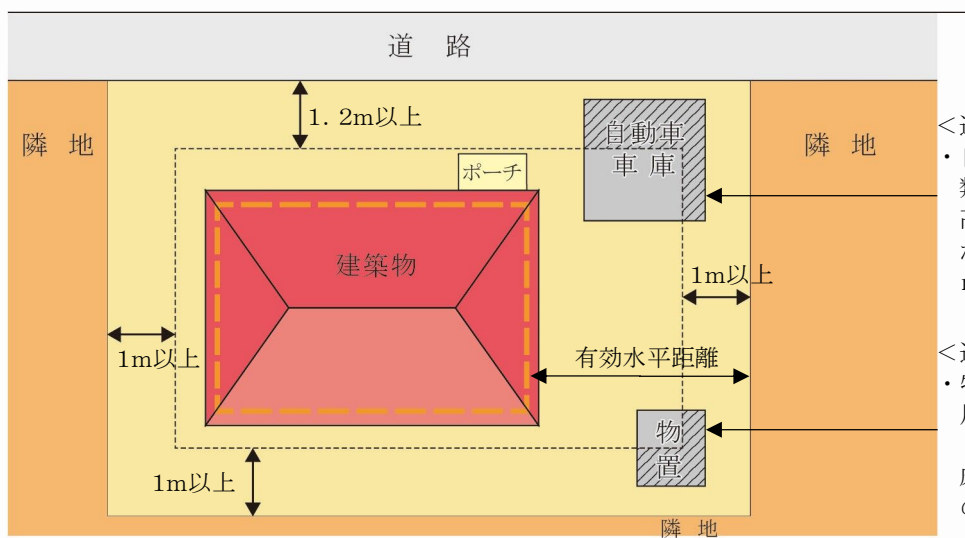


<適用除外>

- ・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8㎡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

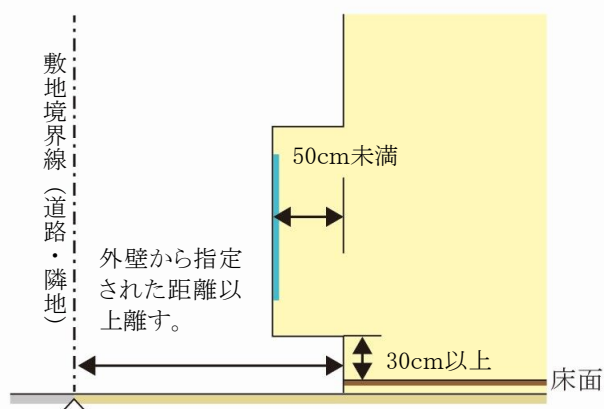
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

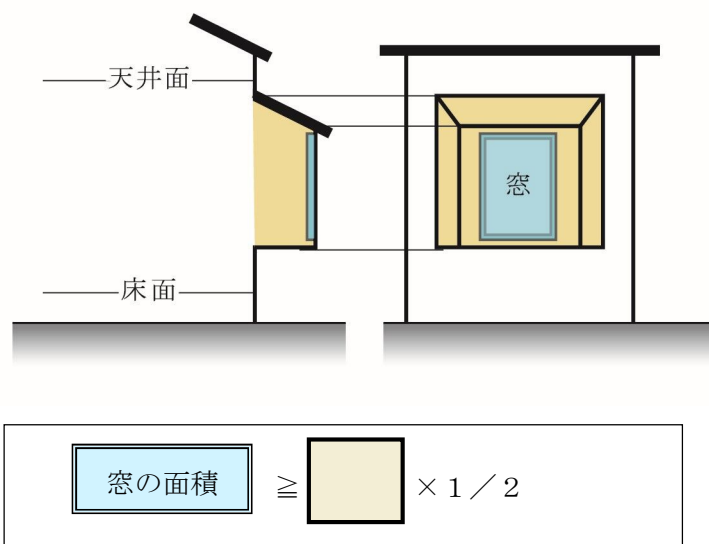
◆床面積に算入されない出窓

・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30cm以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が50cm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。



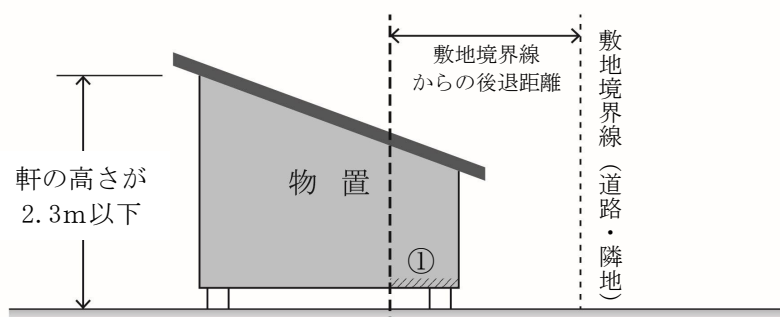
〔見付面積の取り方〕



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。

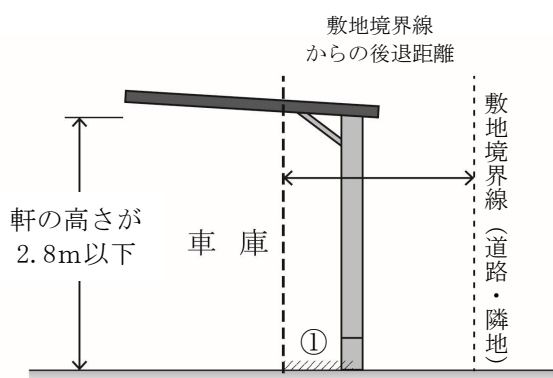
※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



「①の部分の面積が 5 m²以下」

<適用除外>

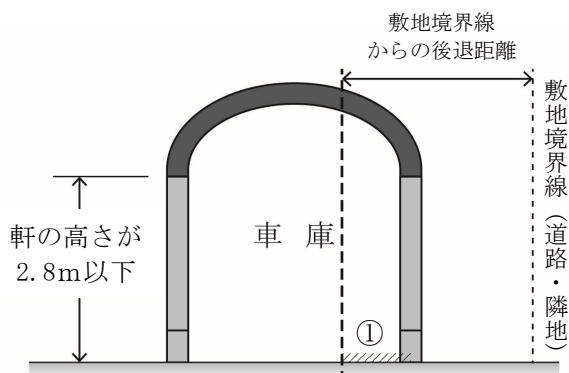
- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のもの



「①の部分の面積が 8 m²以下」

<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 2.8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 8 m² 以内のもの



「①の部分の面積が 8 m²以下」

3 建築物等の高さの最高限度

○低層住宅を主体とした都市環境の形成・保全を図るため、建築物等の高さの最高限度を設定しています。

地区名	駅前地区
建築物の高さの最高限度	10m
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。

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を定めています。

■駅前地区

- ・ 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、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。
- ・ なお、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

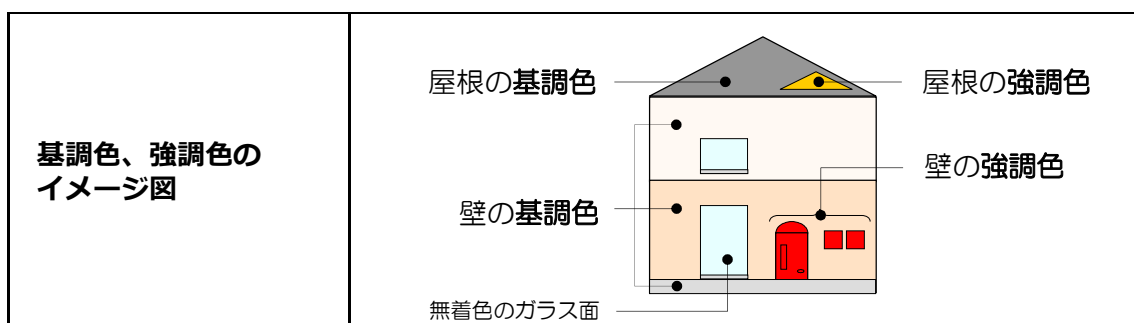
強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部分を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

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)

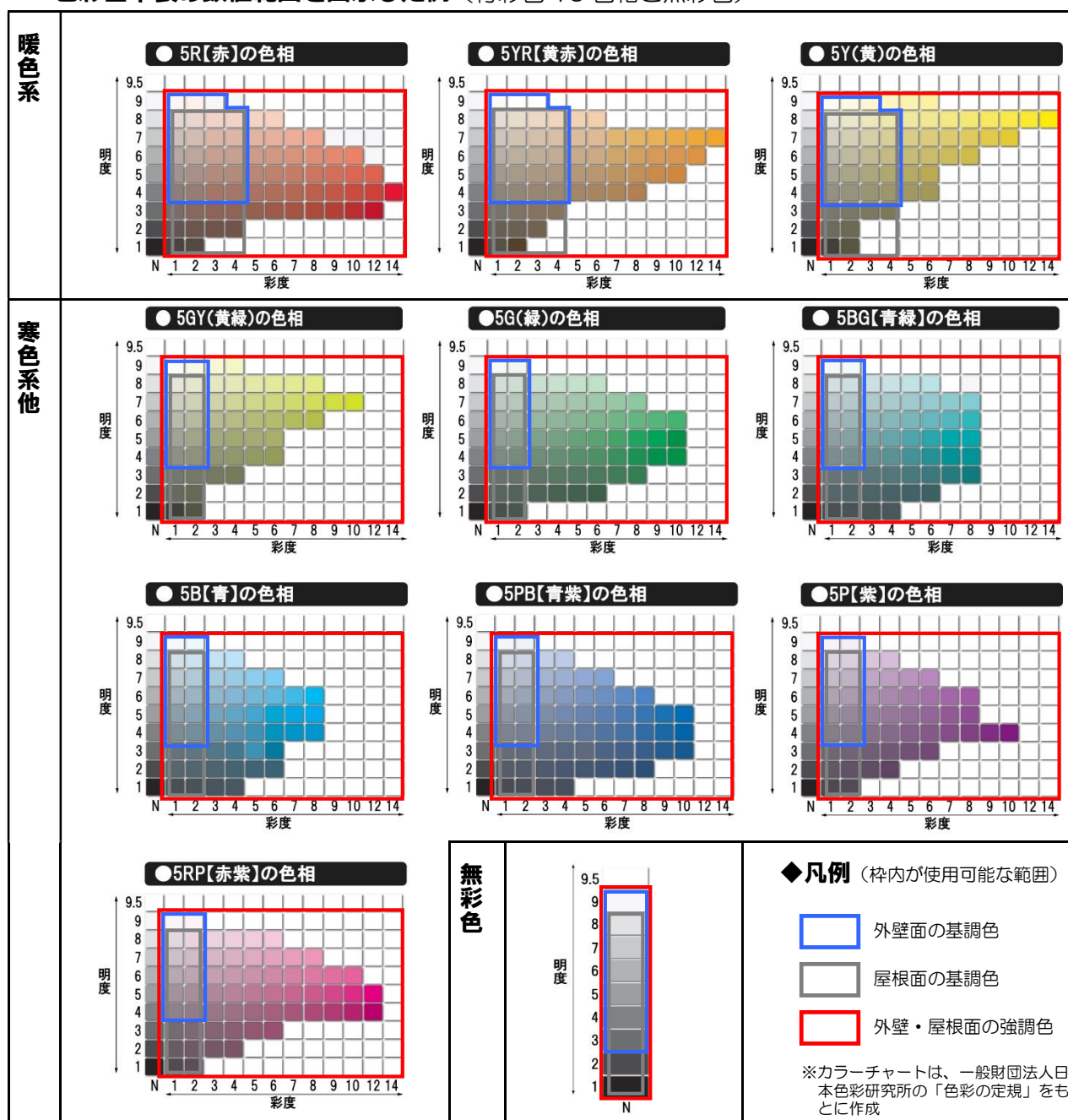
〈一般地区〉住居等景観ゾーン（住居、工業、田園・集落、台地の緑、水辺の各景観ゾーン）

■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）

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を定めています。

地区名	駅前地区
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。 民地 該当敷地 道路 原則として生垣とする	・道路に面する部分は原則として生垣とします。 生垣
--	---

※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。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$ 開放性のあるフェンス (上部半分以上・透過率が50%以上)	・次のものについては、この制限を受けません ・門扉、門柱及び高さが1メートル以下のもの。
---	--