

地区計画運用基準

【木刈四丁目地区】

印西市都市計画課

令和7年5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

1 建築物の敷地面積の最低限度

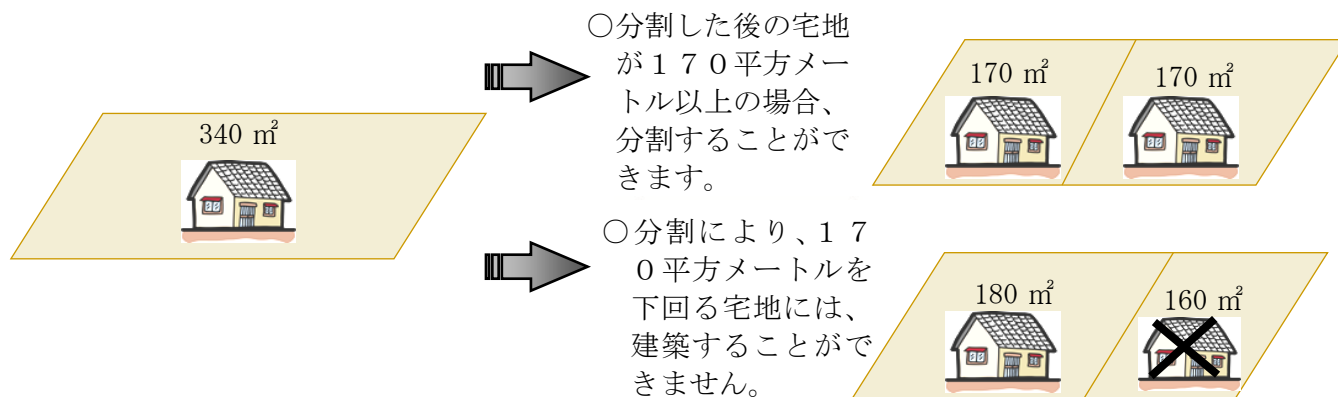
- ・現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区
敷地面積の最低限度	170㎡

※ただし、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及び本地区計画の決定に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地について、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものに該当する場合は、この限りではありません。

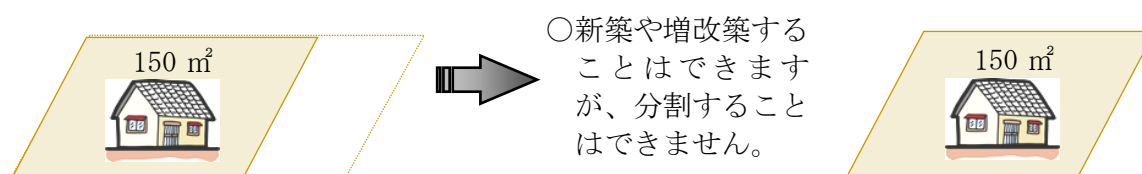
①. 敷地分割する場合

- ・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。

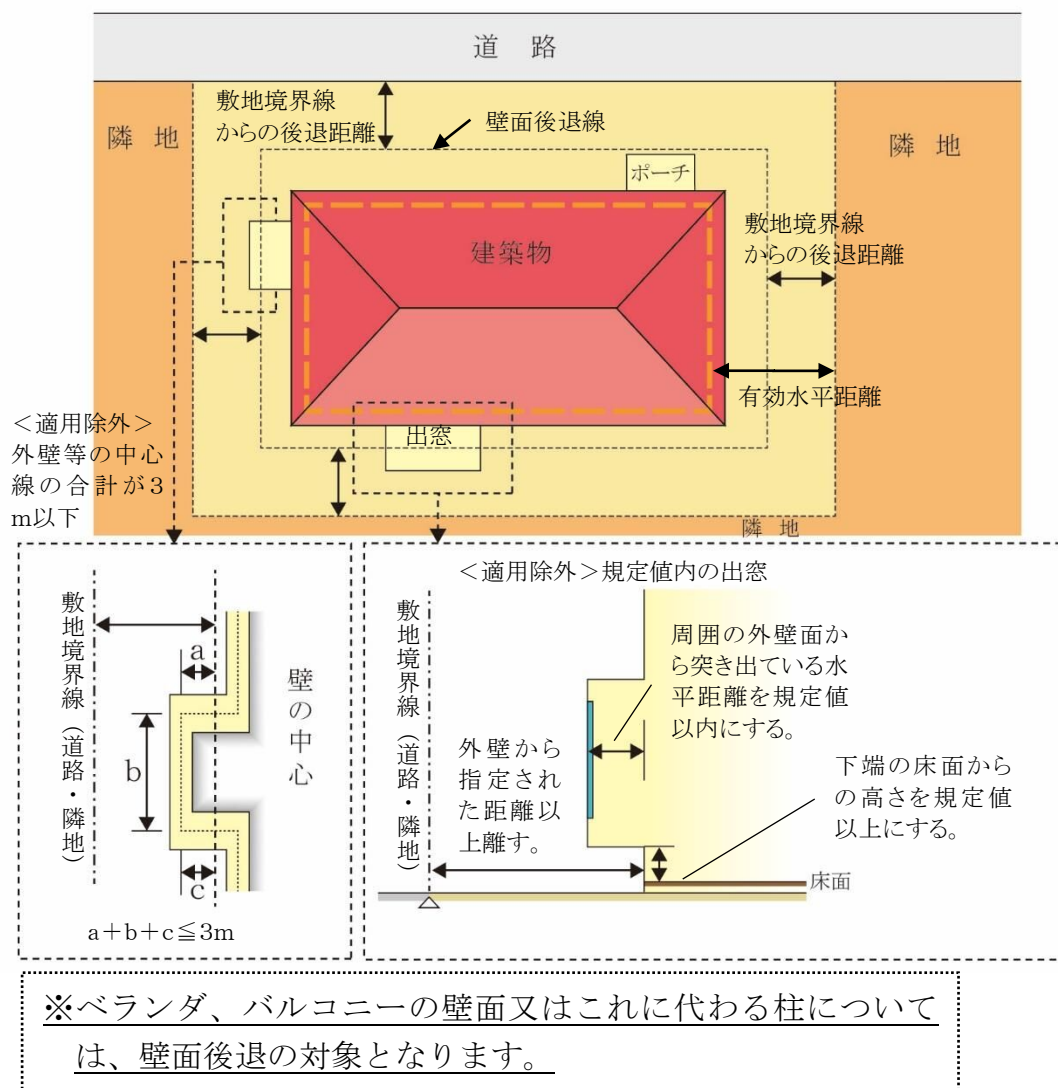


2 壁面の位置の制限

- 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	敷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	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メートル以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8メートル以下のもの エ．本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるもの なお、上記エに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届出を要する行為を行う場合には、上記アからウまでのいずれかに該当する場合及び本地区計画の決定に係る都市計画決定時において敷地面積が170平方メートル未満の宅地を除き、建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距離は、1メートル以上とする。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

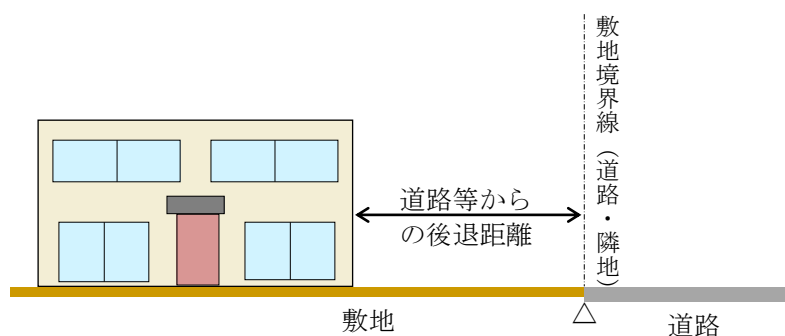


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

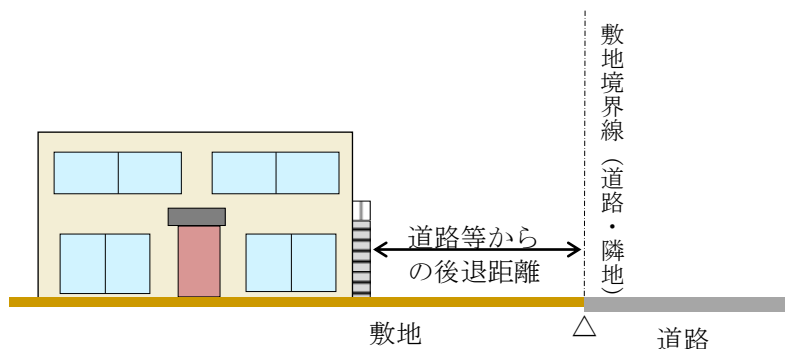
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



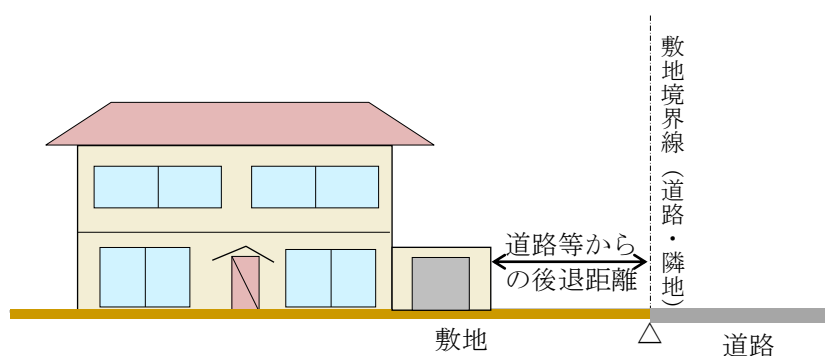
◆屋外階段等について

- ・ 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



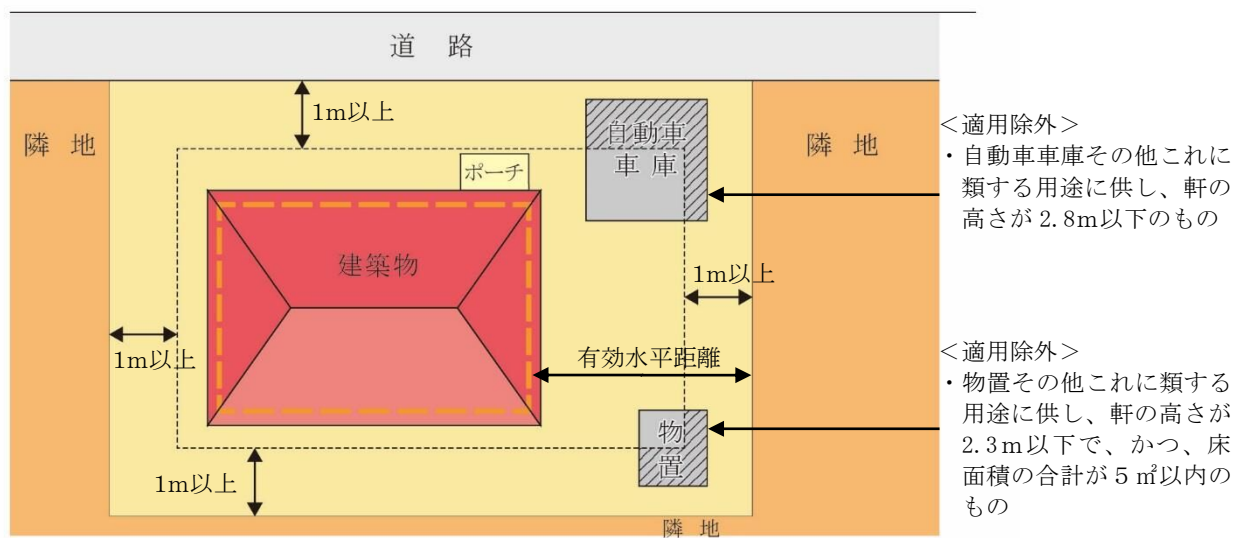
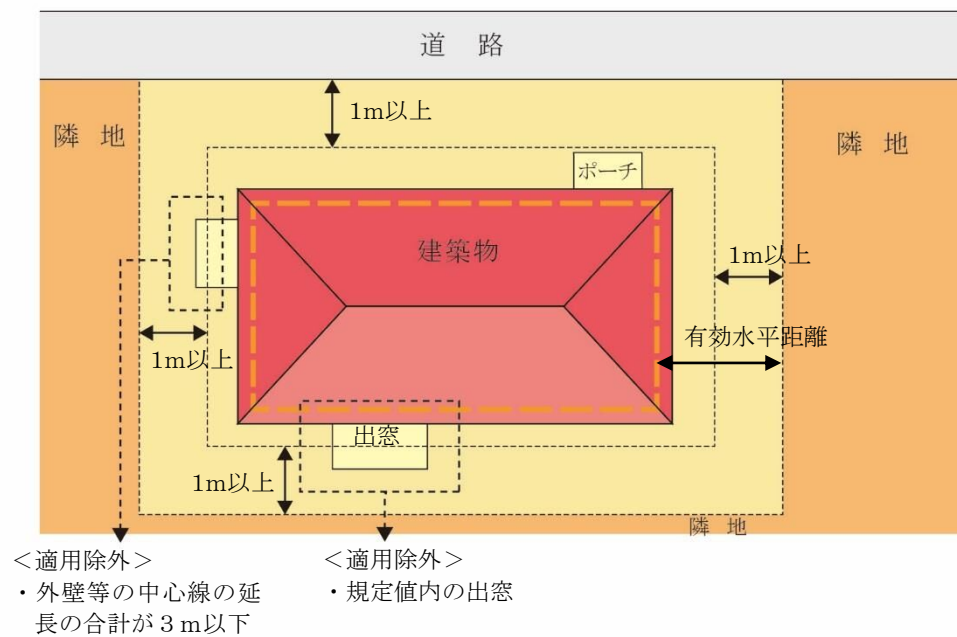
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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. 道路等からの後退距離—地区別

○住宅地区



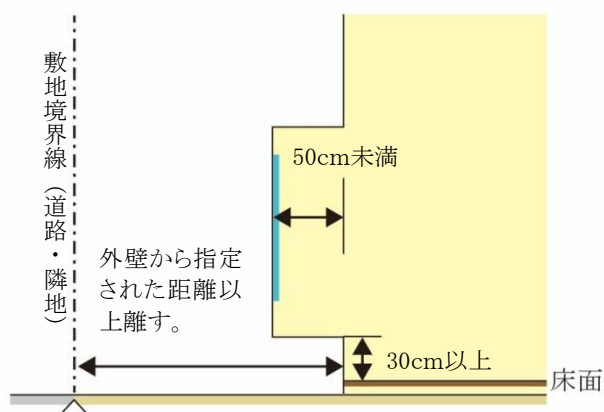
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

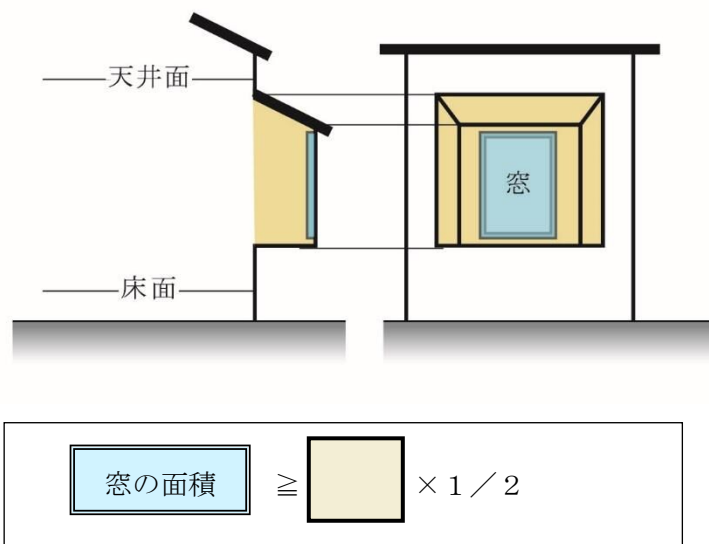
◆床面積に算入されない出窓

・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。



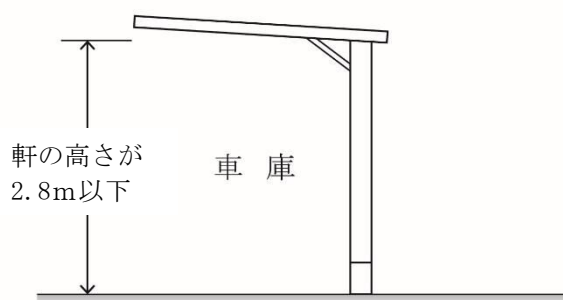
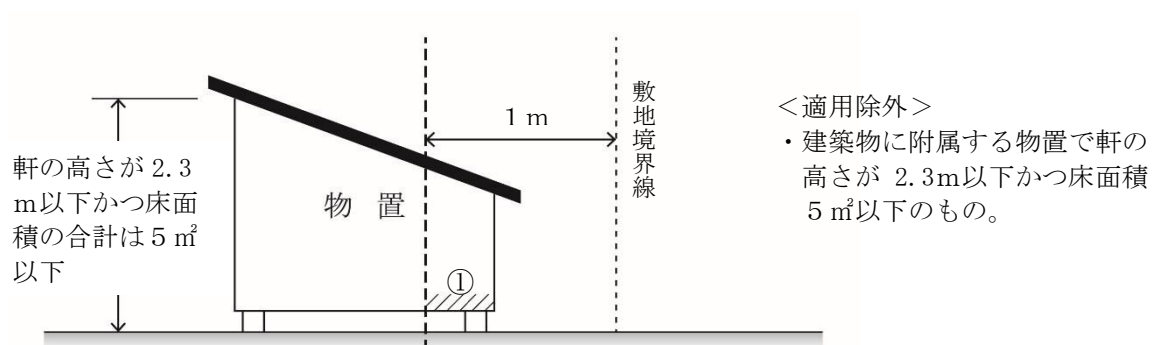
〔見付面積の取り方〕



○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1 m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>
・建築物に附属する自動車車庫で軒の高さが 2.8m 以下のもの

