

地区計画運用基準

【小林北四丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4月

目 次

1	建築物等の用途の制限	1
2	建築物の容積率の最高限度	5
3	建築物の建蔽率の最高限度	6
4	建築物の敷地面積の最低限度	7
5	壁面の位置の制限	8
6	建築物等の高さの最高限度	16
7	建築物等の形態又は意匠の制限	18
8	垣又はさくの構造の制限	19

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、以下の用途以外の建築物等について制限をしています。

地区名	用途地域	建築することができる建築物
戸建住宅地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(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3以上のものを除く)
		(3) 上記に掲げる建築物に付属するもの
		(4) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの

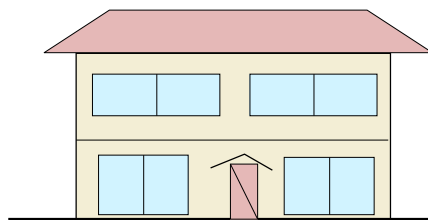
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
沿道利用地区	第一種住居地域	(1) 建基法別表第2(に)項第6号に掲げる畜舎
		(2) 建基法別表第2(に)項第2号に掲げる工場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

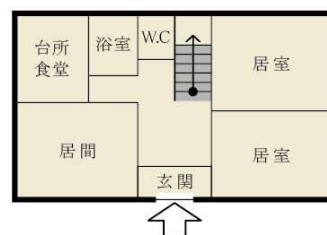
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

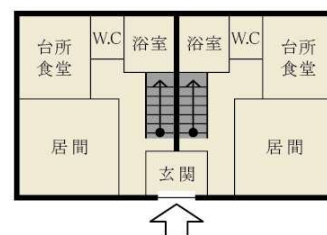
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



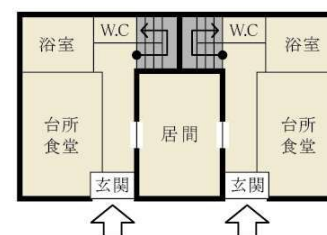
②玄関共用型

- ・ 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



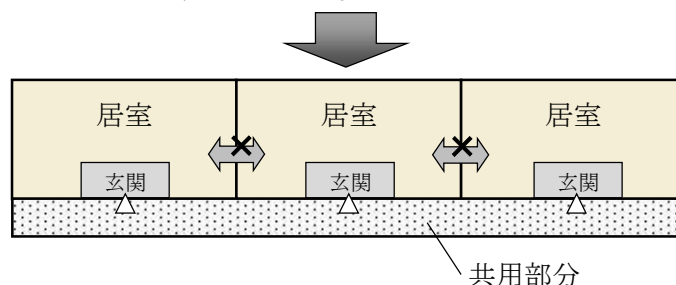
③内部共用型

- ・ 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



◆建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅

- ・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3戸以上のものを除く」

- ・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。

◆建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎

- ・建築基準法施行令第130条の7の規定により、床面積の合計が15㎡を超える畜舎をいいます。なお、畜舎には、動物病院等に併設される収容施設も該当します。

◆建基法別表第2（に）項第2号に掲げる工場

- ・工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く）をいいます。

※本地区計画では、建築基準法施行令第130条の6で定める工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く）で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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））以外の工場の建築を制限しています。

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。		戸建住宅地区 (第一種中高層住居 専用地域)	沿道利用地区 (第一種住居地域)
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	☒	○
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
	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 建築物の容積率の最高限度

- 住宅地区B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	戸建住宅地区	沿道利用地区
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。

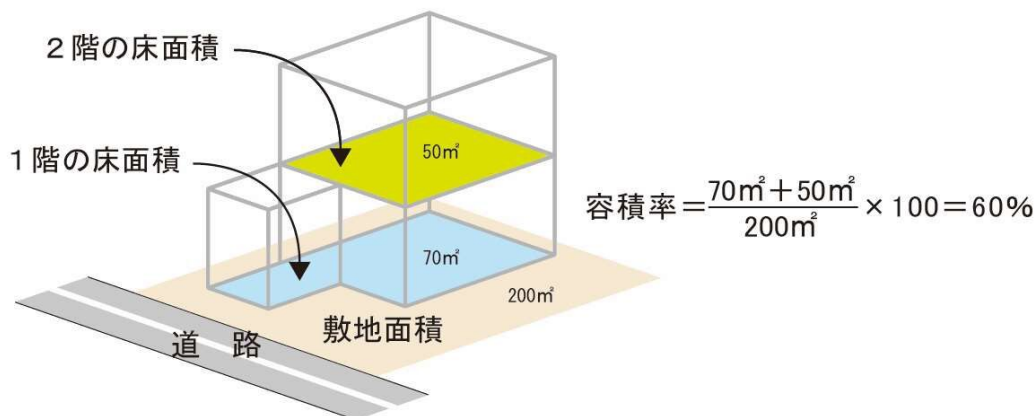
■用語の解説

○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。

3 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。

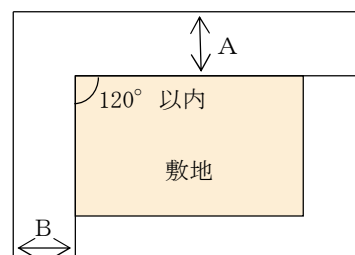
地 区 名	戸建住宅地区	沿道利用地区
建 蔽 率 の 最 高 限 度	50% ※60%	

・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



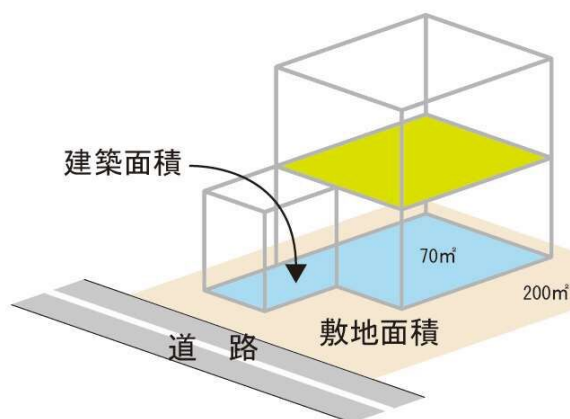
■用語解説

○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）のことです。

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

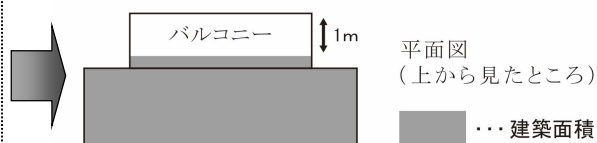
(例)



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

- ・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。



4 建築物の敷地面積の最低限度

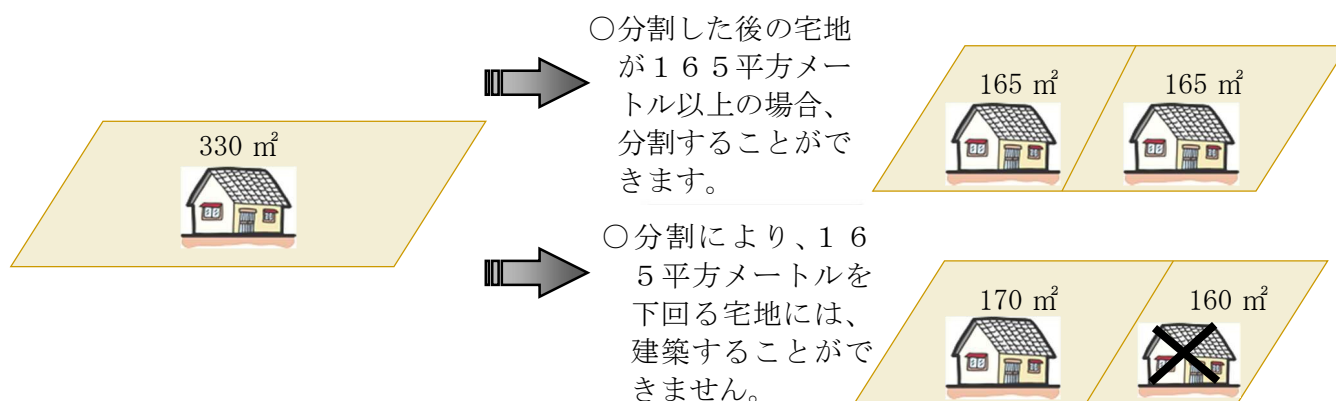
- ・敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	戸建住宅地区	沿道利用地区
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。

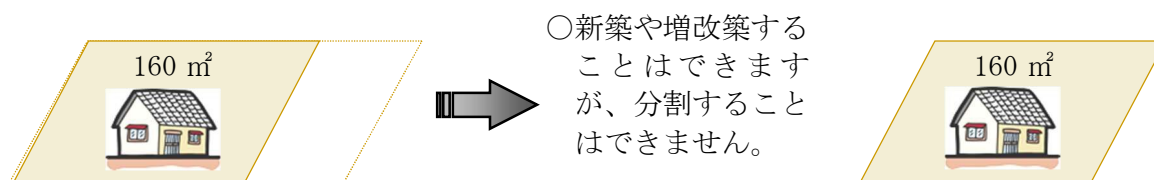
①. 敷地分割する場合

- ・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. 基準時に165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165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。

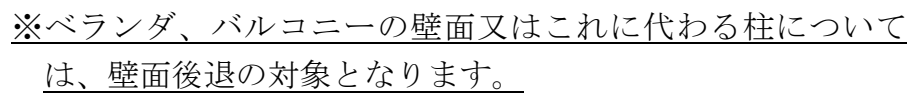


5 壁面の位置の制限

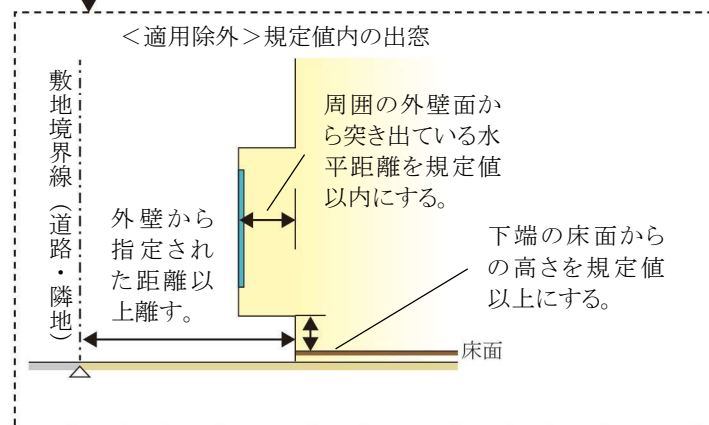
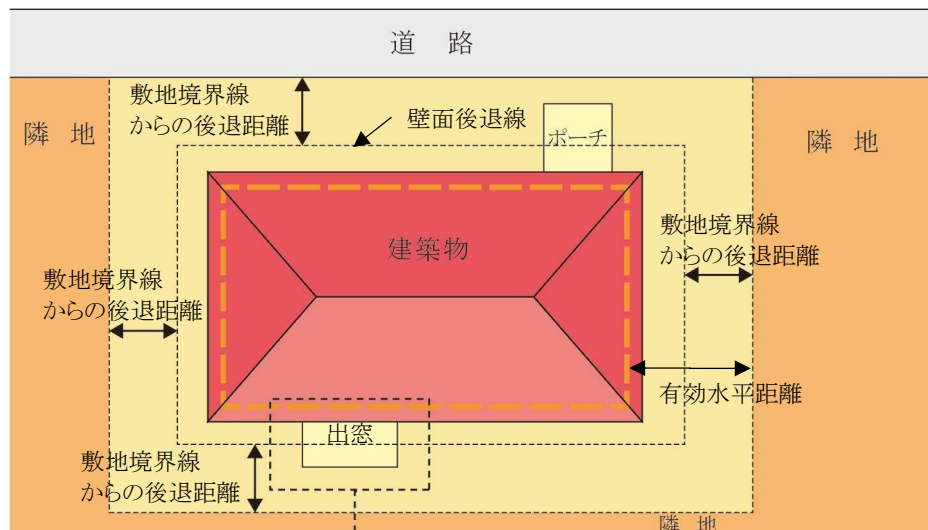
- 建築物を建築する場合は、通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地を保全するため、敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。
- 敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	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後退距離は、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
戸建住宅地区	・ 3号壁面線については、1. 2メートル	1メートル	以下の各部分においては適用しない ア. 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 m ² 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8 m ² 以内のもの
沿道利用地区	・ 2号壁面線については、1. 5メートル ・ 1号壁面線については、2. 0メートル	1メートル	以下の各部分においては適用しない ア. 出窓、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの 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 m ² 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8 m ² 以内のもの

◆戸建住宅地区



◆沿道利用地区



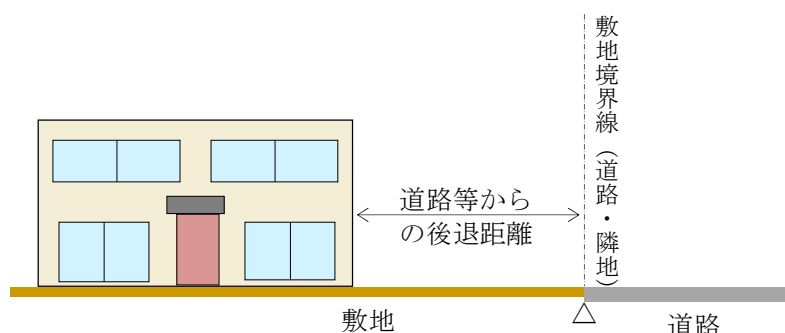
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

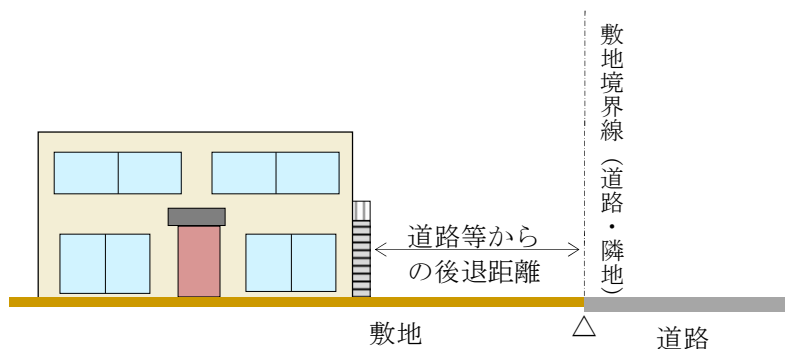
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



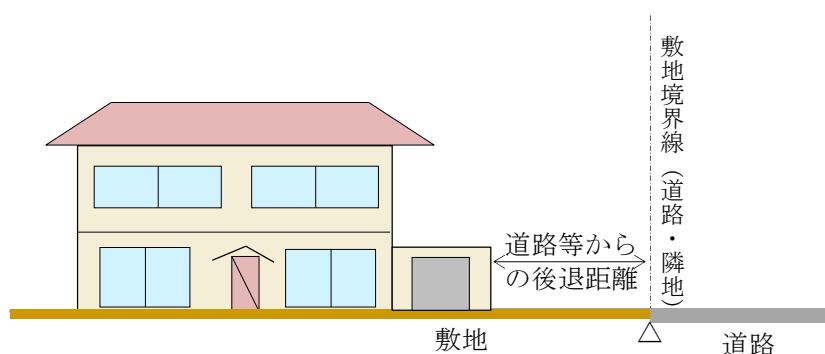
◆屋外階段等について

- ・ 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



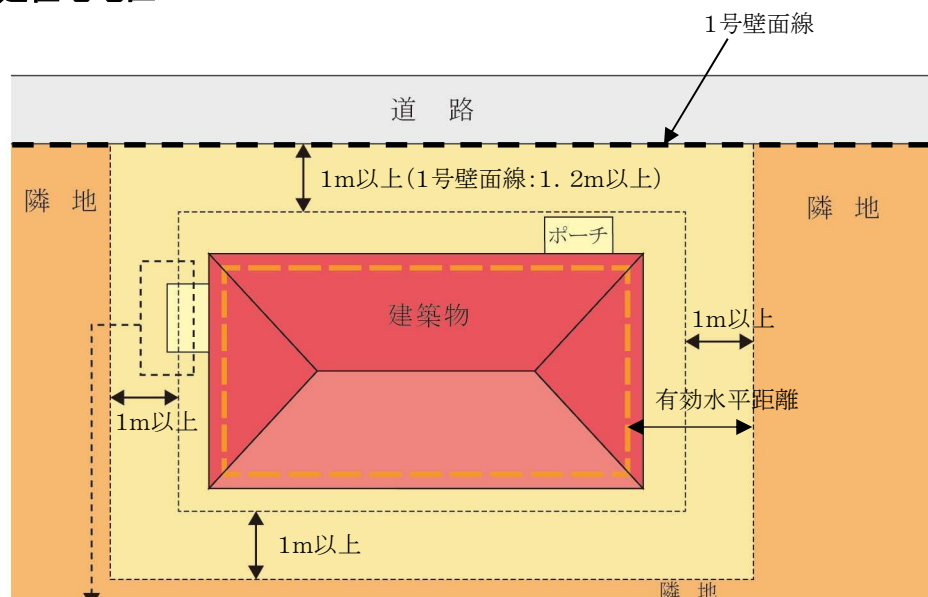
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。



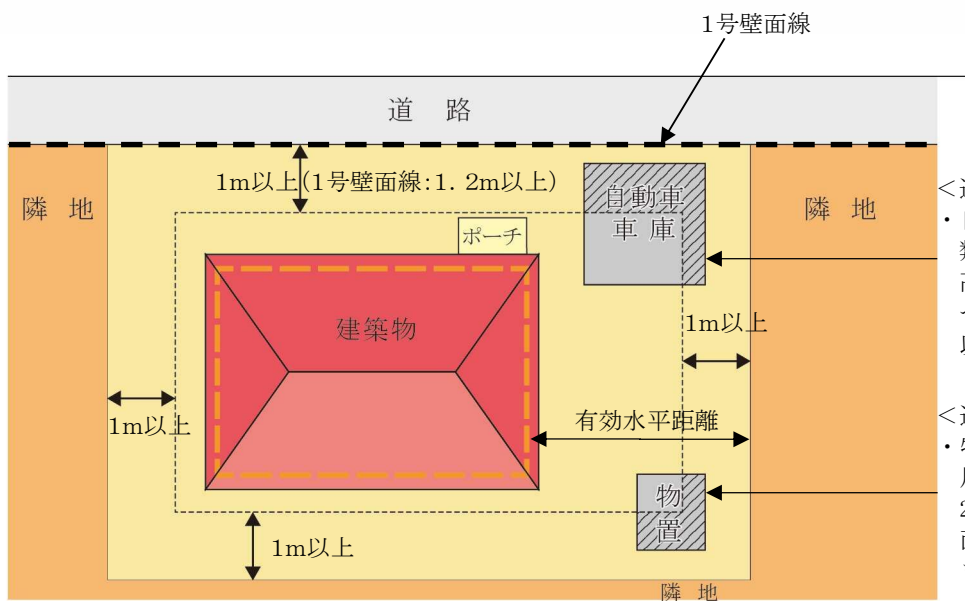
③. 道路等からの後退距離一地区別

◆戸建住宅地区



<適用除外>

- ・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下



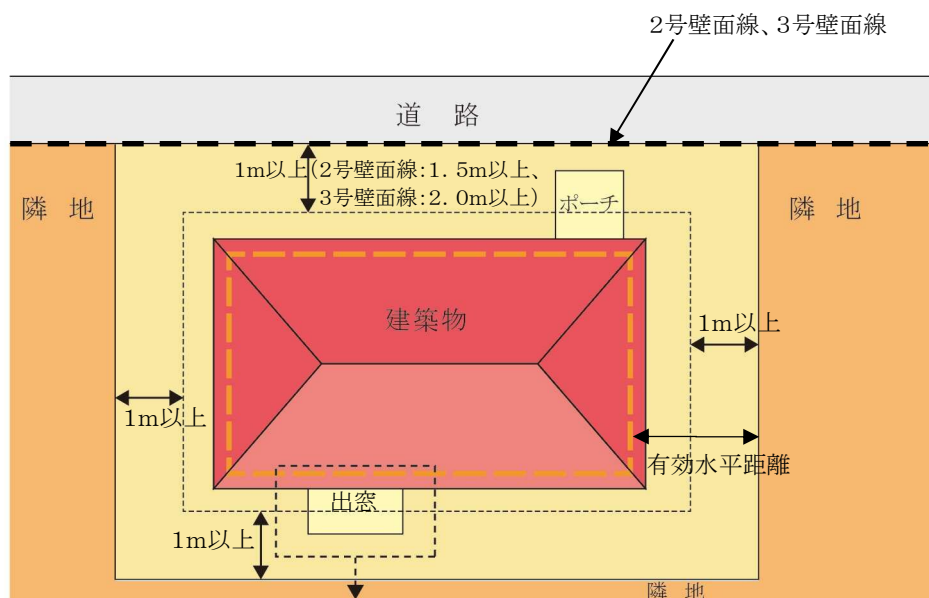
<適用除外>

- ・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

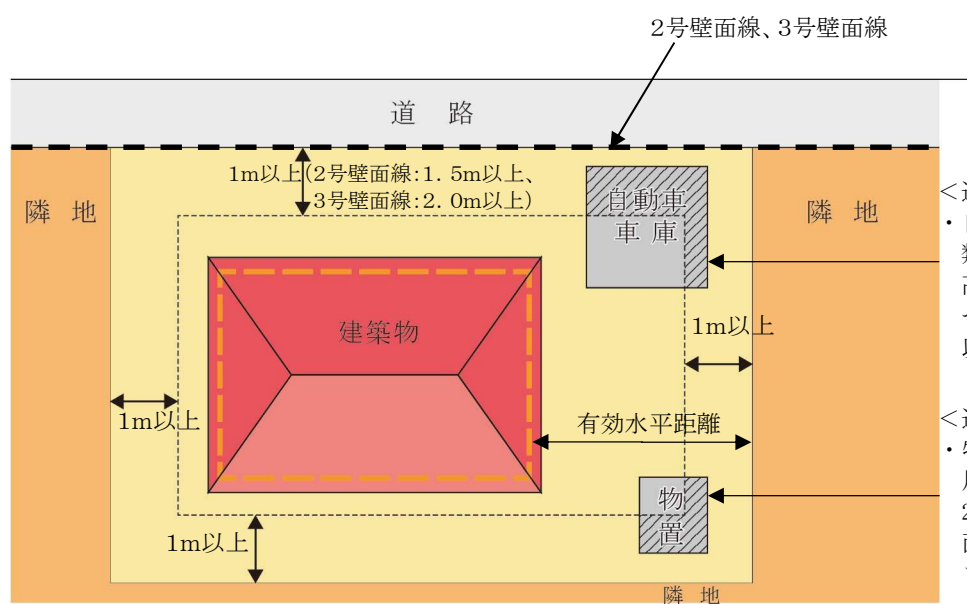
<適用除外>

- ・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

◆沿道利用地区



<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

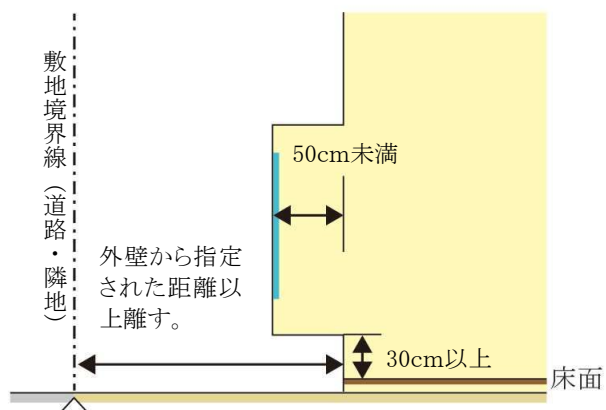
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

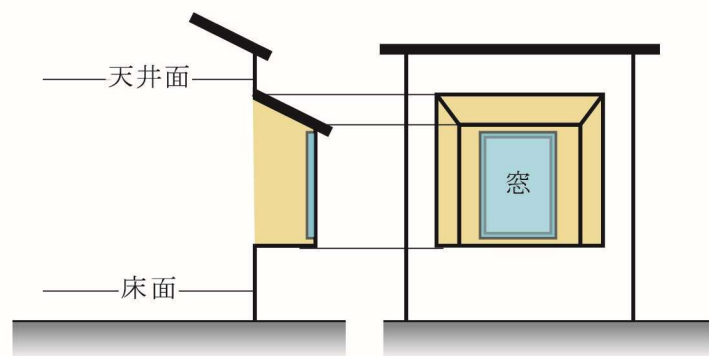
◆床面積に算入されない出窓

・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 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〕



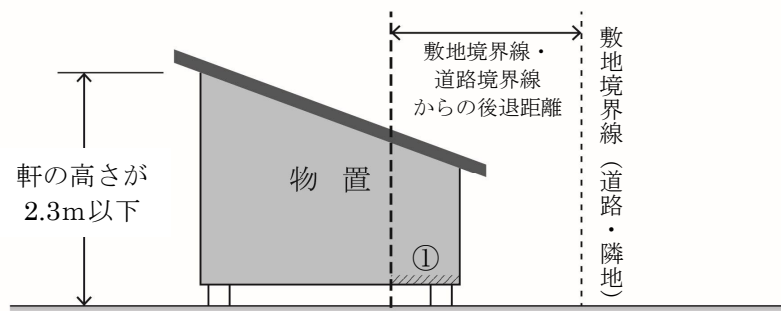
$$\text{窓の面積} \geq \text{床面積} \times 1/2$$

④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆全地区共通

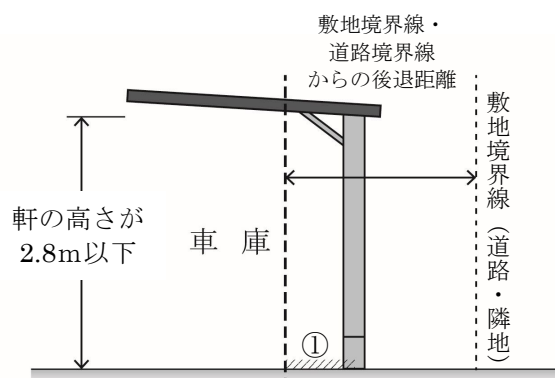
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※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）



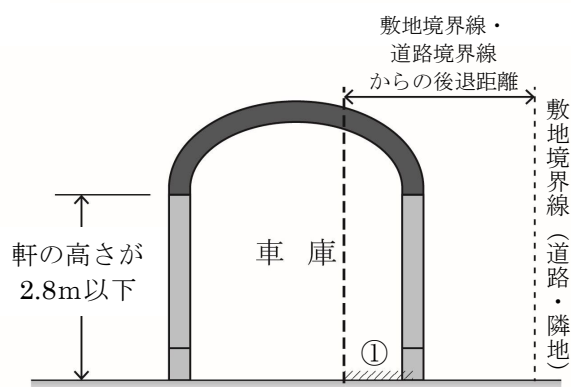
<適用除外>

- ・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㎡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8㎡以内のもの



6 建築物等の高さの最高限度

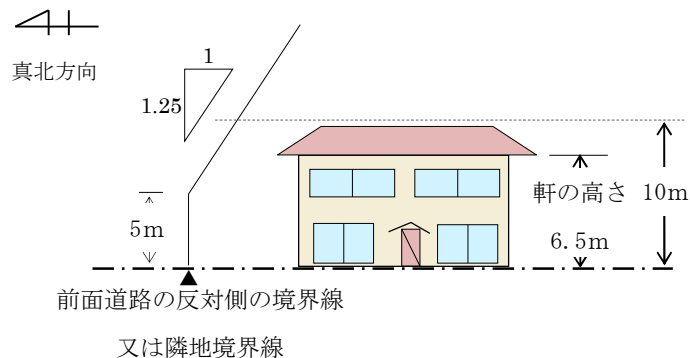
○建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	戸建住宅地区	沿道利用地区
建築物の高さの最高限度	地盤面から10m以下とし、かつ軒の高さは6.5m以下としなければならない。 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。	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、かつ当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10m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。

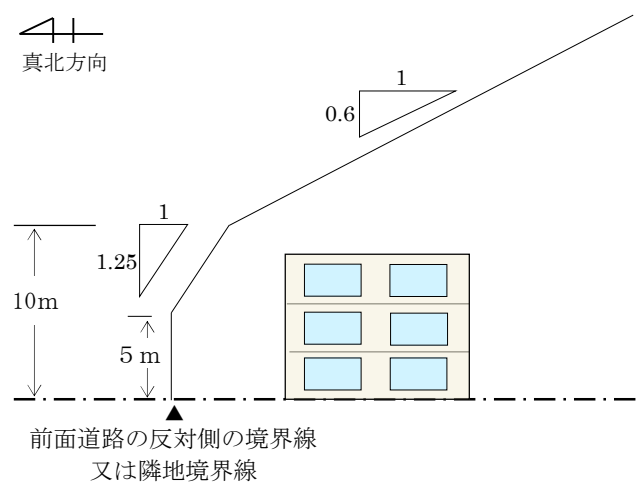
◆戸建住宅地区

(参考図) 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。



◆沿道利用地区

(参考図) 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定められています。

■戸建住宅地区

- ・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建築物の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、車庫及び物置等の建築、設置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。

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	戸建住宅地区	沿道利用地区
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、その上部の1 m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。

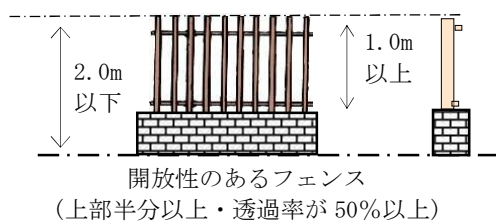
・道路境界線側において制限を受けます。	・道路に面する部分は原則として生垣とします。
----------------------------	-------------------------------

※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。

透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



- ・ただし、門扉、門柱については、この限りではありません。

