

# 地区計画運用基準

【木刈六丁目地区】

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	建築物の敷地面積の最低限度	6
3	壁面の位置の制限	7

## 1 建築物等の用途の制限

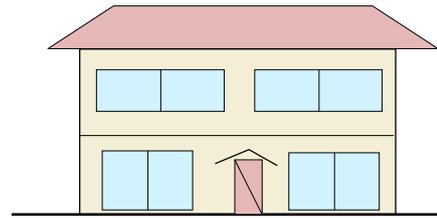
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種低層 住居専用地域	(1) 長屋又は建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という）共同住宅（住戸の数が4戸以下で、かつ、床面積が55㎡以上の住戸を有するものを除く。）
		(2) 寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第2（い）項第5号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの
		(4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		なお、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については、都市計画法第58条の2において届出を義務付けられている行為を行う場合には、上記各号に掲げる建築物は建築してはならない。

## ①. 用語の説明

### ◆ 「戸建住宅」とは

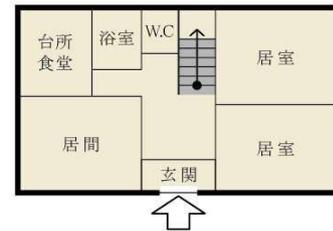
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



### < 「戸建住宅」の例 >

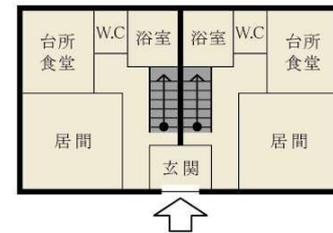
#### ①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



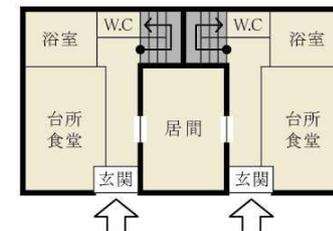
#### ②玄関共用型

- ・ 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



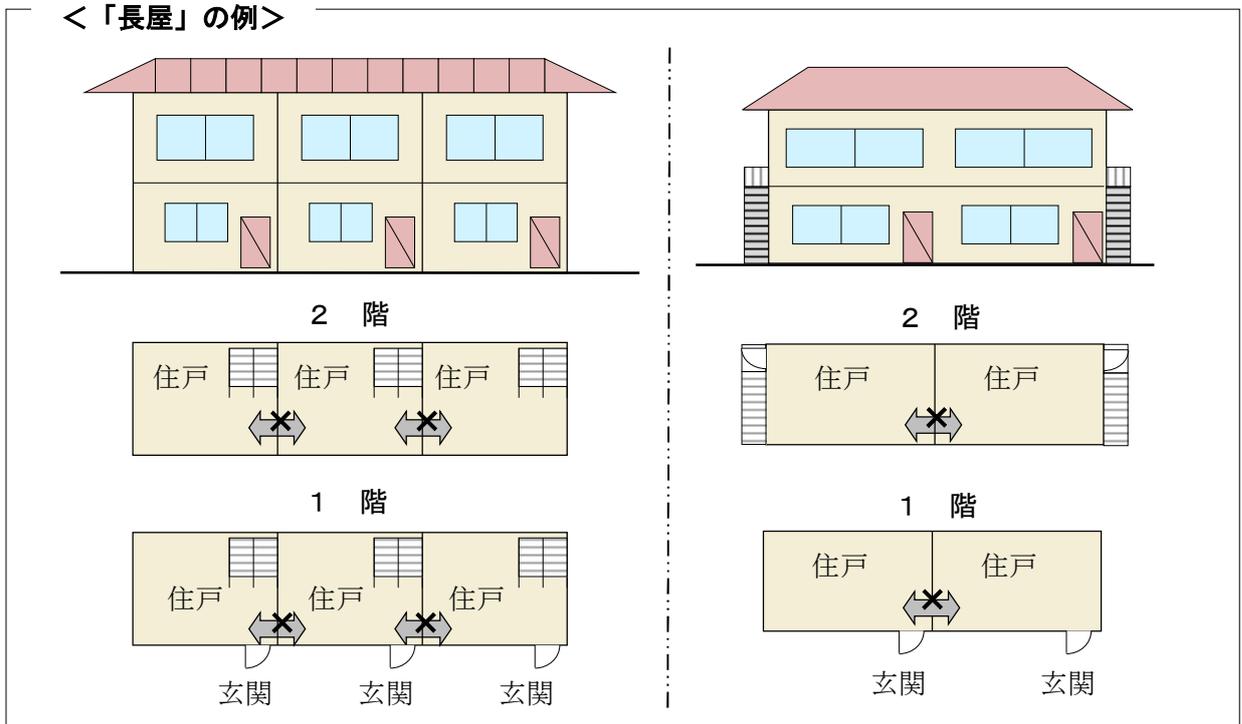
#### ③内部共用型

- ・ 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



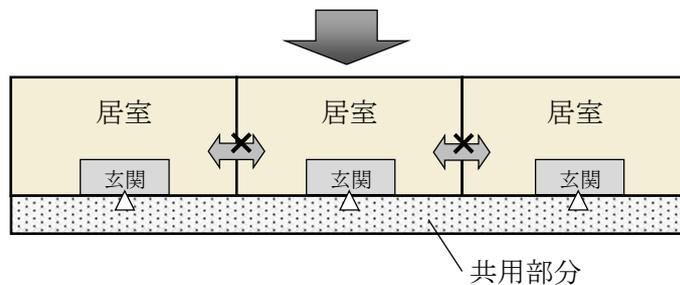
◆「長屋」とは

- ・ 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 ㊦：地区計画で制限、建築できないもの ▲：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。		低層住宅地区 (第一種低層 住居専用地域)	備考
住宅等	戸建住宅	○	
	長屋、共同住宅	㊦※	※4戸以下、55㎡以上を除く
	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		○	
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		×	
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	×	
	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、一定規模以下の郵便局	○	
	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	
工場・倉庫等	自動車教習所	×	
	自動車車庫(付属車庫を除く)	×	
	建築物付属自動車車庫	▲	▲面積制限あり 1階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		
	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	×	
	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

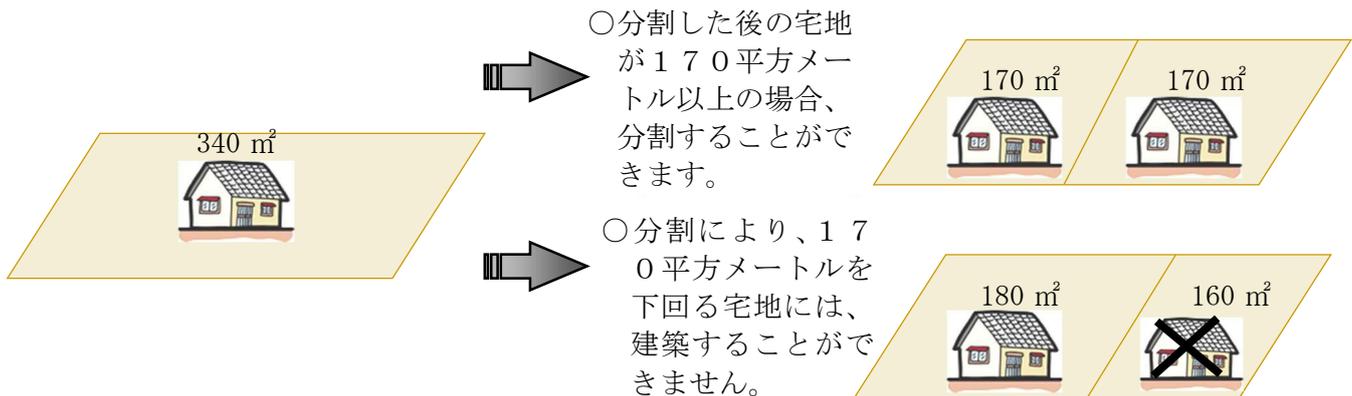
- ・現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	低層住宅地区
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。

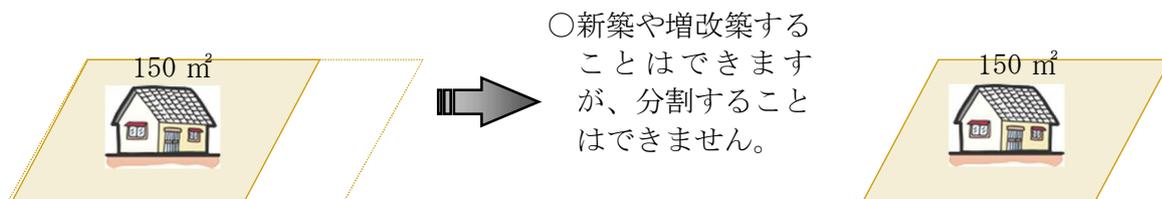
### ①. 敷地分割する場合

- ・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。

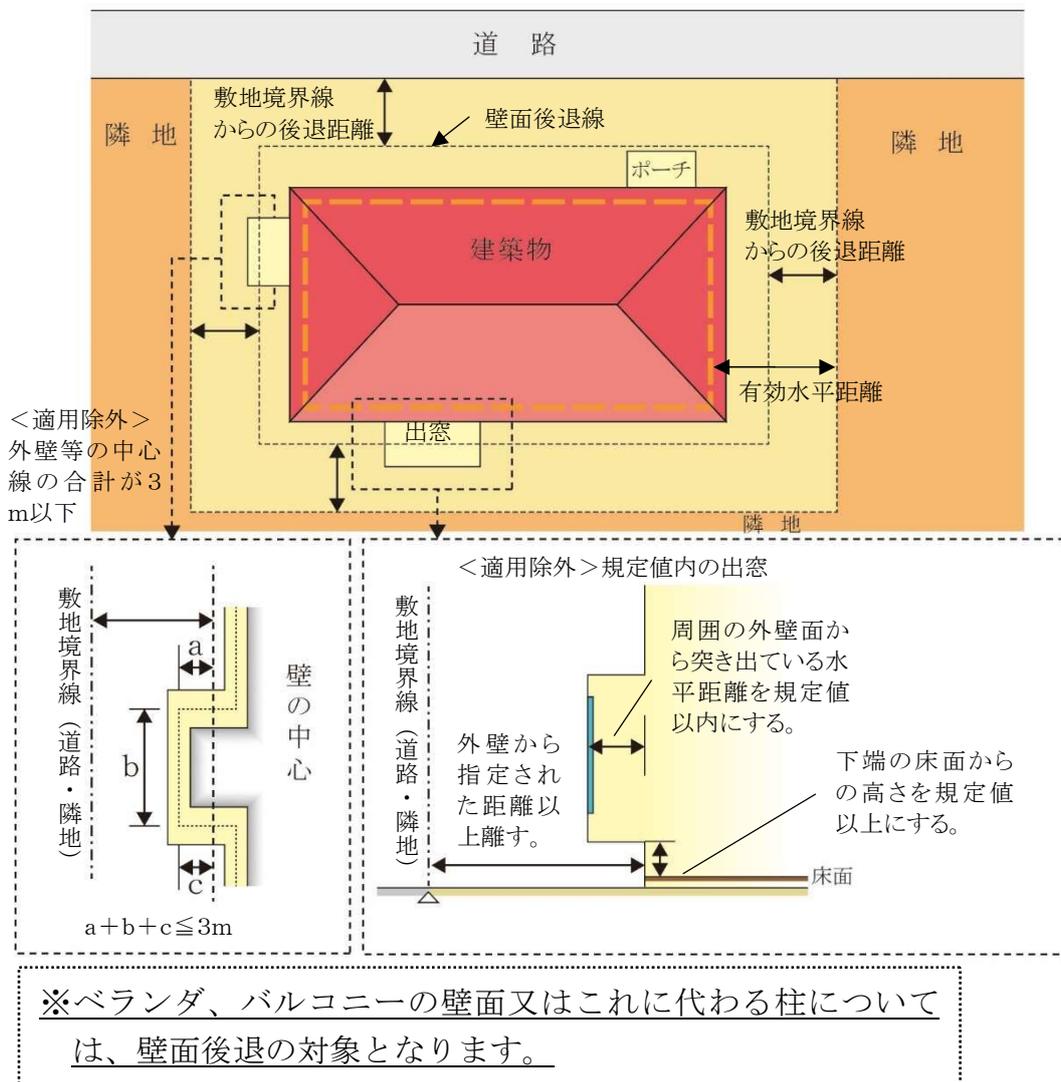


### 3 壁面の位置の制限

- 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	<p>以下の各部分においては適用しない</p> <p>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。</p> <p>イ. 建築物に附属する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</p> <p>ウ. 建築物に附属する自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8メートル以下のもの</p> <p>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</p> <p>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。</p>

# ①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

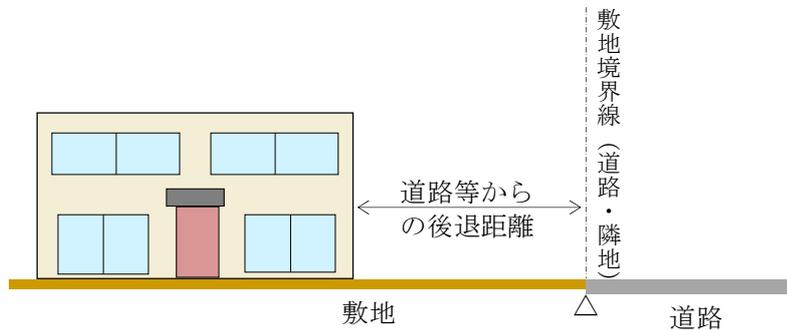


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

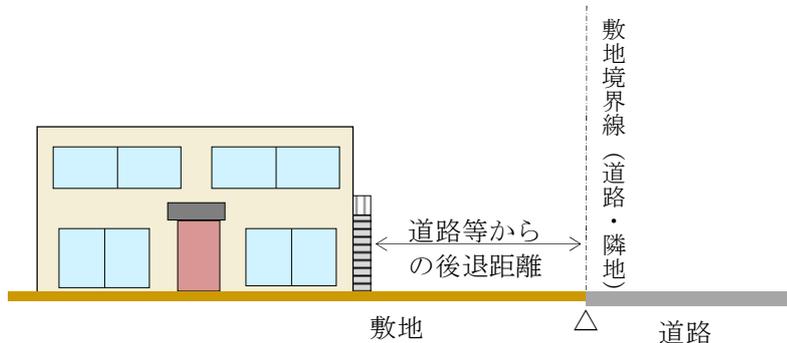
## ②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

### ◆外壁の場合



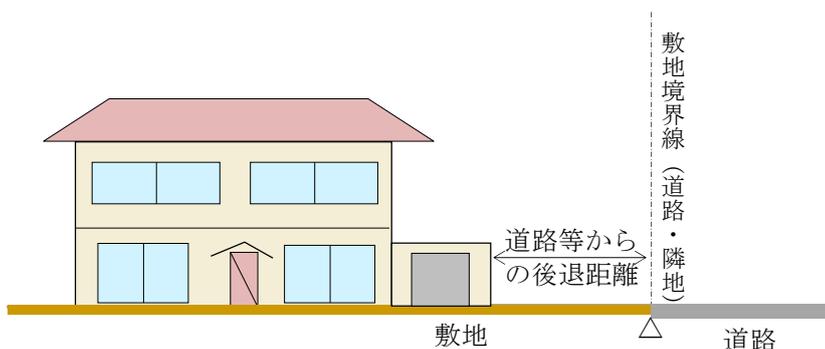
### ◆屋外階段等について

- ・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



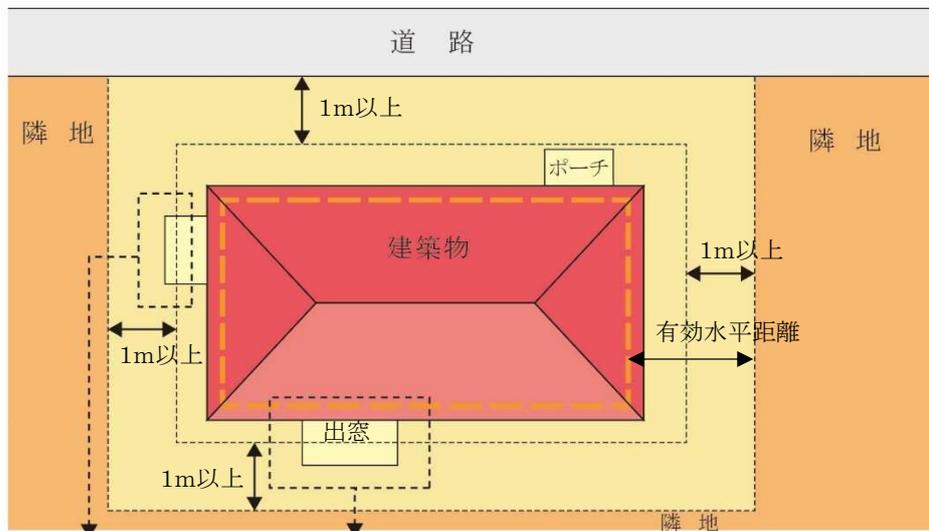
### ◆他の用途との併用車庫等について

- ・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

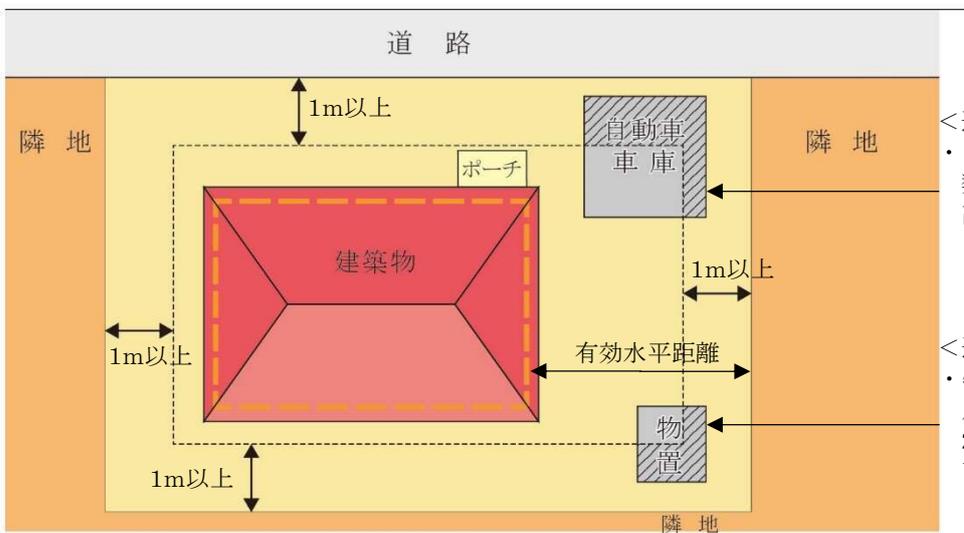


<適用除外>

- ・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

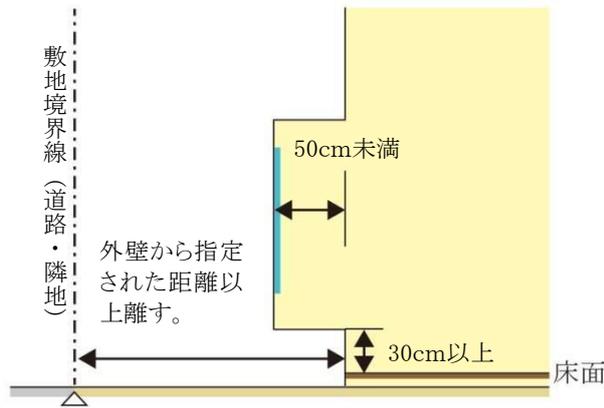
#### ④. 適用除外となるもの

##### ④-1. 出窓

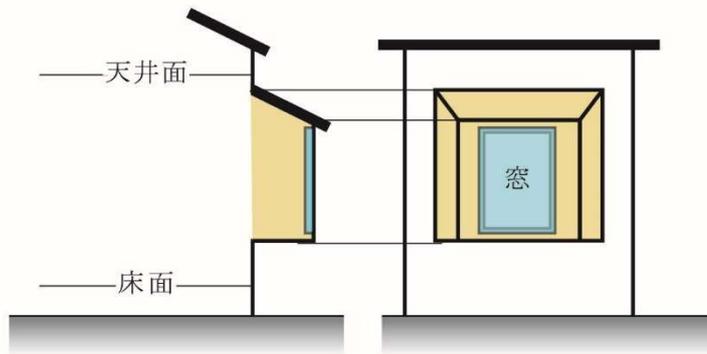
###### ◆床面積に算入されない出窓

・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]

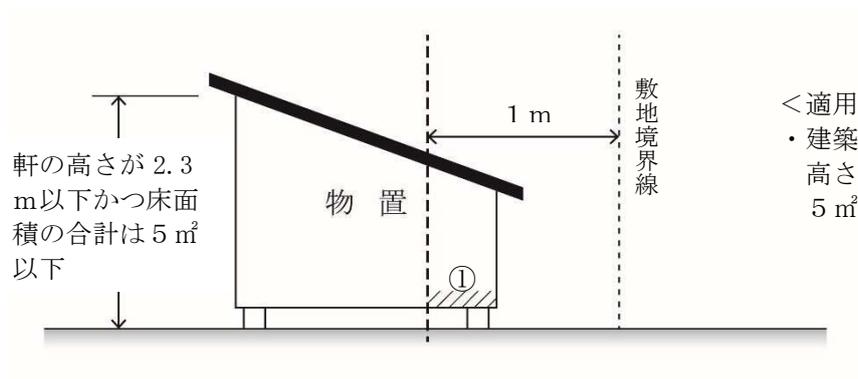


$$\boxed{\text{窓の面積}} \geq \boxed{\text{床面積}} \times 1/2$$

## ○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>

- ・建築物に附属する物置で軒の高さが 2.3m以下かつ床面積 5 m<sup>2</sup>以下のもの。



<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

