

# 地区計画運用基準

【鹿黒南業務施設地区】

印西市都市計画課

令和2年6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	19
3	壁面の位置の制限	20
4	建築物等の高さの最高限度	25
5	建築物等の形態又は意匠の制限	26
	色彩基準	27
6	垣又はさくの構造の制限	29

## 1. 建築物等の用途の制限

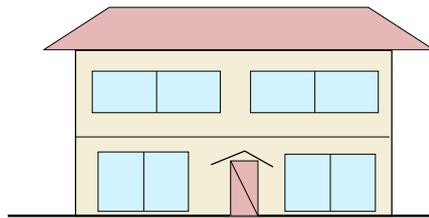
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
A地区 B地区	準工業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 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、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。）
		(4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3, 0 0 0 m <sup>2</sup> を超えるもの
		(5) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(6) 建基法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）
		(7) 建基法別表第 2（り）項第 2 号に掲げる建築物
		(8) 建基法別表第 2（ぬ）項第 3 号又は第 4 号に掲げる建築物（建基法別表第 2（ぬ）項第 4 号に掲げるものについては、非常時の用に供する部分を除く。）
		(9) 大気汚染防止法第 2 条第 2 項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第 1 中 1 の項に規定するボイラー、1 0 の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び 1 3 の項に規定する廃棄物焼却炉並びに非常時の用に供する部分を除く。）又は同条第 9 項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第 1 0 項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
		(10) 悪臭防止法第 2 条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

## 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>

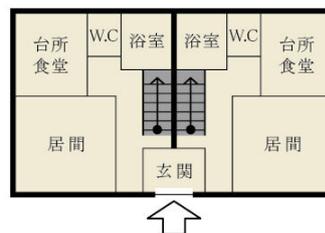
#### ①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



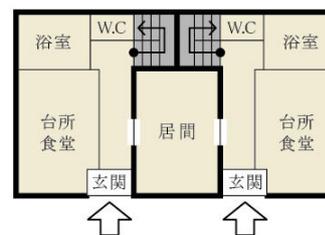
#### ②玄関共用型

- ・ 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



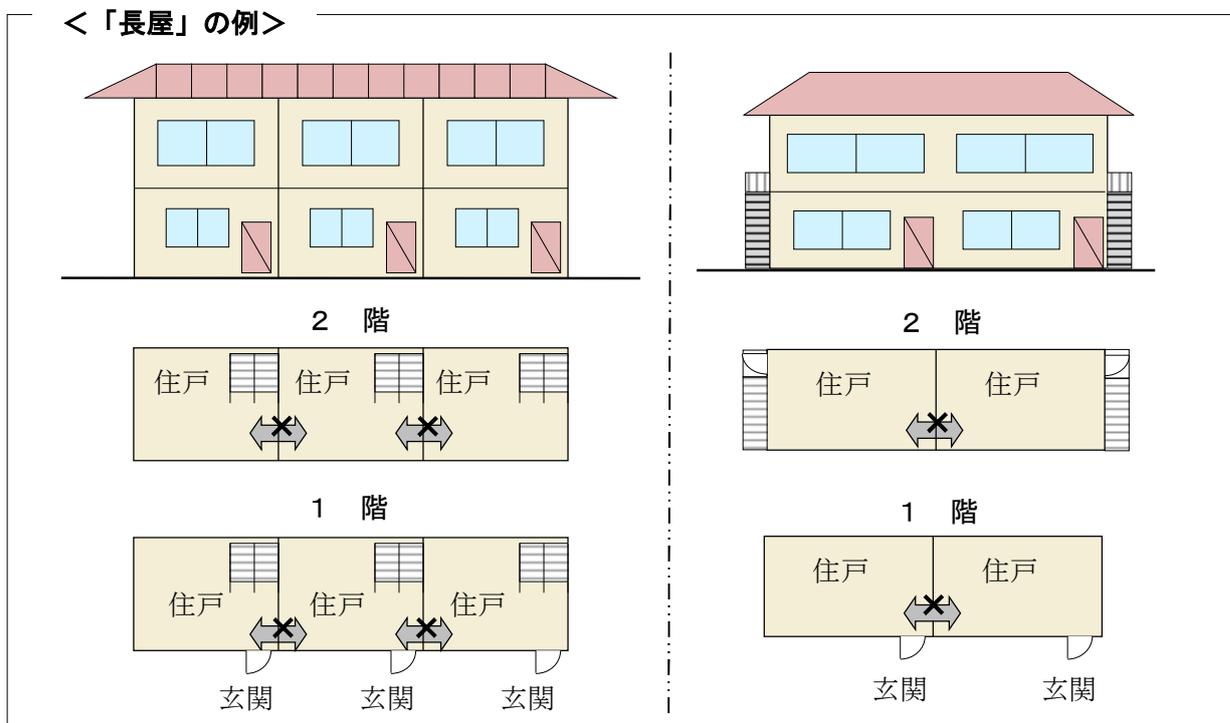
#### ③内部共用型

- ・ 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



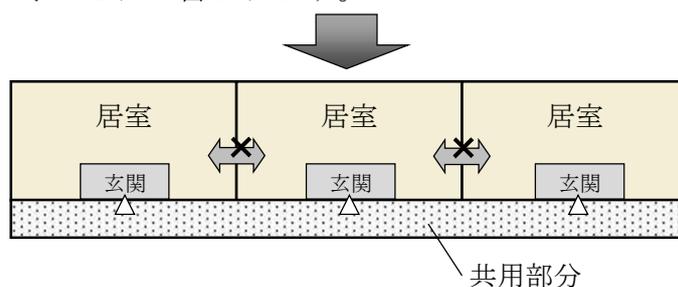
◆「長屋」とは

- ・ 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。



- ・ 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（幼稚園を除く。）**

- ・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。

**◆建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）**

- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものをいいます。

**◆建基法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物**

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、その他これらに類するものをいいます。

## ◆建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場とは、次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令※で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

1. 玩具煙火の製造
2. アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量 30 リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
3. 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
4. セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
5. 絵具又は水性塗料の製造
6. 出力の合計が 0.75 キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付
7. 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
8. 骨炭その他動物質炭の製造
- 8の2. せっけんの製造
- 8の3. 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
- 8の4. 手すき紙の製造
9. 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
10. ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
11. 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
12. 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
13. 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
- 13-2. レデイミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5 キロワットをこえる原動機を使用するもの
14. 墨、懐炉灰又はれん炭の製造
15. 活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の熔融で容量の合計が 50 リットルをこえないつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）
16. 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
17. ガラス製造又は砂吹
- 17-2. 金属の溶射又は砂吹
- 17-3. 鉄板の波付加工
- 17-4. ドラム缶の洗浄又は再生
18. スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
19. 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワット以下の原動機を使用するもの
20. 1 から 19 までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造）

※政令は未制定

**◆建基法別表第2（ぬ）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの**

- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建基法施行令第130条の9で定めるものをいいます。
- ・建基法施行令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあつてはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充てんするための設備により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類、並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物とします。

**◆建基法別表第2（ぬ）項第4号に掲げるものについては、非常時の用に供する部分を除く**

- ・非常用施設に限り、貯蔵できる危険物の量を商業地域において貯蔵することのできる量から、準工業地域において貯蔵することのできる量まで増やすことができます。（具体的な数量については次ページ参照）
- ・非常用施設とは、非常用の建築設備として、災害や事故発生などによって電力の供給が滞った場合のみに用いられることが確実なものを指します。

(建築基準法施行令第130条の9第1項の表より抜粋)

危険物		用途地域	建基法別表第2(ぬ)項 第4号(商業地域)	建基法別表第2(る)項 第2号(準工業地域)
(1)	火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬	50kg	20t
		爆薬	25kg	10t
		工業雷管、電気雷管及び信号雷管	1万個	250万個
		銃用雷管	10万個	2,500万個
		実包及び空包	3万個	1,000万個
		信管及び火管	3万個	50万個
		導爆線	1.5km	500km
		導火線	5km	2,500km
		電気導火線	3万個	10万個
		信号炎管、信号火箭及び煙火	2t	
		その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。	
(2)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス	A/10	A/2	
(3)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類	A(特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は危険物の規制に関する政令第3条第二号ロに規定する第二種販売取扱所にあつては、3A)	5A	
(4)	(1)から(3)までに掲げる危険物以外のもの	A/5(特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/5)	2A(特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二種販売取扱所にあつては、5A)	
この表において、Aは、(2)に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量(※1)、(3)及び(4)に掲げるものについては同項の表中「製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量(※1)、を表すものとする。				

(※1) 令第116条第1項の表中に掲げる数量は、次頁の表のとおりになります。

(※1) 第116条第1項の表中に掲げる数量は、以下のとおりになります。

(建築基準法施行令第116条第1項の表より抜粋)

危険物品の種類	数 量	
	常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
消防法第2条第7項に規定する危険物（第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類を含む）	—	危険物の規制に関する政令別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量（次頁 ※2）の10倍の数量
マッチ	300 マッチ t	300 マッチ t
可燃性ガス	700 m <sup>3</sup>	2 万 m <sup>3</sup>
圧縮ガス	7,000 m <sup>3</sup>	20 万 m <sup>3</sup>
液化ガス	70t	2,000t
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が0度で圧力が1気圧の状態に換算した数値とする。		

(※2) 危険物の規制に関する指定数量は、以下のとおりになります。

(危険物の規則に関する政令別表第3より)

類別	品名	性質	指定数量
第一類		第一種酸化性固体	50 キログラム
		第二種酸化性固体	300 キログラム
		第三種酸化性固体	1,000 キログラム
第二類	硫化りん		100 キログラム
	赤りん		100 キログラム
	硫黄		100 キログラム
		第一種可燃性固体	100 キログラム
	鉄粉		500 キログラム
		第二種可燃性固体	500 キログラム
	引火性固体		1,000 キログラム
第三類	カリウム		10 キログラム
	ナトリウム		10 キログラム
	アルキルアルミニウム		10 キログラム
	アルキルリチウム		10 キログラム
		第一種自然発火性物質及び禁水性物質	10 キログラム
	黄りん		20 キログラム
		第二種自然発火性物質及び禁水性物質	50 キログラム
		第三種自然発火性物質及び禁水性物質	300 キログラム
第四類	特殊引火物		50 リットル
	第一石油類	非水溶性液体 (ガソリンなど)	200 リットル
		水溶性液体	400 リットル
	アルコール類		400 リットル
	第二石油類	非水溶性液体 (灯油、軽油など)	1,000 リットル
		水溶性液体	2,000 リットル
	第三石油類	非水溶性液体 (重油など)	2,000 リットル
		水溶性液体	4,000 リットル
	第四石油類		6,000 リットル
動植物油類		10,000 リットル	
第五類		第一種自己反応性物質	10 キログラム
		第二種自己反応性物質	100 キログラム
第六類			300 キログラム

◆大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設(同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉並びに非常時の用に供する部分を除く。)

- ・大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設でばい煙を発生し、及び排出するもののうち、その施設から排出されるばい煙が大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第1で定めるものをいいます。別表第1で定めるものは以下の表の施設が該当します。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画では対象とならない施設

	施設の種類	規 模
1	ボイラー(熱風ボイラーを含み、熱源として電気又は廃熱のみを使用するものを除く。)	環境省令で定めるところにより算定した伝熱面積(以下単に「伝熱面積」という。)が10平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
10	無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉(26の項に掲げるものを除く。)	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
13	廃棄物焼却炉	火格子面積が2平方メートル以上であるか、又は焼却能力が1時間当たり200キログラム以上であること。

※非常時のみに用いるばい煙発生施設については、設置することができます。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画で対象となる施設

	施設の種類	規 模
2	水性ガス又は油ガスの発生のに供するガス発生炉及び加熱炉	原料として使用する石炭又はコークスの処理能力が1日当たり20トン以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
3	金属の精錬又は無機化学工業品の製造の用に供する焙焼炉、焼結炉(ペレット焼成炉を含む。)及びか焼炉(14の項に掲げるものを除く。)	原料の処理能力が1時間当たり1トン以上であること。
4	金属の精錬の用に供する溶鋳炉(溶鋳用反射炉を含む。)、転炉及び平炉(14の項に掲げるものを除く。)	

	施設の種類	規 模
5	金属の精製又は鑄造の用に供する溶解炉（こしき炉並びに14の項及び24の項から26の項までに掲げるものを除く。）	火格子面積（火格子の水平投影面積をいう。以下同じ。）が1平方メートル以上であるか、羽口面断面積（羽口の最下端の高さにおける炉の内壁で囲まれた部分の水平断面積をいう。以下同じ。）が0.5平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
6	金属の鍛造若しくは圧延又は金属若しくは金属製品の熱処理の用に供する加熱炉	
7	石油製品、石油化学製品又はコーラル製品製造の用に供する加熱炉	
8	石油の精製の用に供する流動接触分解装置のうち触媒再生塔	触媒に附着する炭素の燃焼能力が1時間当たり200キログラム以上であること。
8 の 2	石油ガス洗浄装置に附属する硫黄回収装置のうち燃焼炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり6リットル以上であること。
9	窯業製品の製造の用に供する焼成炉及び溶融炉	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
10	無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する反応炉（カーボンブラック製造用燃焼装置を含む。）	
11	乾燥炉（14の項及び23の項に掲げるものを除く。）	
12	製鉄、製鋼又は合金鉄若しくはカーバイドの製造の用に供する電気炉	変圧器の定格容量が1,000キロボルトアンペア以上であること。
14	銅、鉛又は亜鉛の精錬の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）、溶鋳炉（溶鋳用反射炉を含む。）、転炉、溶解炉及び乾燥炉	原料の処理能力が1時間当たり0.5トン以上であるか、火格子面積が0.5平方メートル以上であるか、羽口面断面積が0.2平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり20リットル以上であること。
15	カドミウム系顔料又は炭酸カドミウムの製造の用に供する乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であること。
16	塩素化エチレンの製造の用に供する塩素急速冷却施設	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
17	塩化第二鉄の製造の用に供する溶解槽	
18	活性炭の製造（塩化亜鉛を使用するものに限る。）の用に供する反応炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり3リットル以上であること。
19	化学製品の製造の用に供する塩素反応施設、塩化水素反応施設及び塩化水素吸収施設（塩素ガス又は塩化水素ガスを使用するもの限り、前3項に掲げるもの及び密閉式のものを除く。）	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては、塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。

	施設の種類	規 模
20	アルミニウムの製錬の用に供する電解炉	電流容量が 30 キロアンペア以上であること。
21	燐、燐酸、燐酸質肥料又は複合肥料の製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、濃縮施設、焼成炉及び溶解炉	原料として使用する燐鉱石の処理能力が 1 時間当たり 80 キログラム以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算 1 時間当たり 50 リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が 200 キロボルトアンペア以上であること。
22	弗酸の製造の用に供する凝縮施設、吸収施設及び蒸留施設（密閉式のものを除く。）	伝熱面積が 10 平方メートル以上であるか、又はポンプの動力が 1 キロワット以上であること。
23	トリポリ燐酸ナトリウムの製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、乾燥炉及び焼成炉	原料の処理能力が 1 時間当たり 80 キログラム以上であるか、火格子面積が 1 平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算 1 時間当たり 50 リットル以上であること。
24	鉛の第 2 次精錬（鉛合金の製造を含む。）又は鉛の管、板若しくは線の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算 1 時間当たり 10 リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が 40 キロボルトアンペア以上であること。
25	鉛蓄電池の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算 1 時間当たり 4 リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が 20 キロボルトアンペア以上であること。
26	鉛系顔料の製造の用に供する溶解炉、反射炉、反応炉及び乾燥施設	容量が 0.1 立方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算 1 時間当たり 4 リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が 20 キロボルトアンペア以上であること。
27	硝酸の製造の用に供する吸収施設、漂白施設及び濃縮施設	硝酸を合成し、漂白し、又は濃縮する能力が 1 時間当たり 100 キログラム以上であること。
28	コークス炉	原料の処理能力が 1 日当たり 20 トン以上であること。
29	ガスタービン	燃料の燃焼能力が重油換算 1 時間当たり 50 リットル以上であること。
30	ディーゼル機関	
31	ガス機関	
32	ガソリン機関	燃料の燃焼能力が重油換算 1 時間当たり 35 リットル以上であること。

注) 重油換算は、重油 10 リットル当たりが、液体燃料は 10 リットルに、ガス燃料は 16 立方メートルに、固体燃料は 16 キログラムに、それぞれ相当します。

#### ◆大気汚染防止法第2条第9項に規定する一般粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第2条第9項に規定する一般粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で一般粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する一般粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第2で定めるものをいいます。別表第2で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	コークス炉	原料処理能力が1日当たり50トン以上であること
2	鉱物（コークスを含み、石綿を除く。以下同じ）又は土石の堆積場	面積が1,000平方メートル以上であること
3	ベルトコンベア及びバケットコンベア（鉱物、土石、又はセメントの用に供するものに限り、密閉式のものを除く）	ベルトの幅が75センチメートル以上であるか、又はバケットの内容積が0.03立方メートル以上であること
4	破砕機及び摩砕機（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のものを除く）	原動機の定格出力が75キロワット以上であること
5	ふるい（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のものを除く）	原動機の定格出力が15キロワット以上であること

### ◆大気汚染防止法第2条第10項に規定する特定粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第2条第10項に規定する特定粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で特定粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する特定粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第2の2で定めるものをいいます。別表第2の2で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	解綿用機械	原動機の定格出力が3.7キロワット以上であること。
2	混合機	原動機の定格出力が3.7キロワット以上であること。
3	紡織用機械	原動機の定格出力が3.7キロワット以上であること。
4	切断機	原動機の定格出力が2.2キロワット以上であること。
5	研磨機	原動機の定格出力が2.2キロワット以上であること。
6	切削用機械	原動機の定格出力が2.2キロワット以上であること。
7	破砕機及び摩砕機	原動機の定格出力が2.2キロワット以上であること。
8	プレス (剪断加工用のものに限る)	原動機の定格出力が2.2キロワット以上であること。
9	穿孔機	原動機の定格出力が2.2キロワット以上であること。
備考：この表の中欄に掲げる施設は、石綿を含有する製品の製造の用に供する施設に限り、湿式のもの及び密閉式のものを除く。		
特定粉じんの敷地境界基準は、工場等の敷地境界で10本/リットル以下(出典：千葉県大気保全課「事業者のための大気汚染防止法のでびき」(H27.8版)43頁より抜粋)		

◆悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

- ・悪臭防止法第2条第1項に規定する特定悪臭物質は、アンモニア、メチルメルカプタンその他の不快なにおいの原因となり、生活環境を損なうおそれのある物質であって、悪臭防止法施行令第1条で定めるものをいいます。

特定悪臭物質名	主な発生源
アンモニア	畜産事業場、化製場、し尿処理場
メチルメルカプタン	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
硫化水素	畜産事業場、パルプ製造工場、し尿処理場
硫化メチル	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
二硫化メチル	
トリメチルアミン	畜産事業場、化製場、水産缶詰製造工場
アセトアルデヒド	化学工場、魚腸骨処理場、タバコ製造工場
プロピオンアルデヒド	焼付け塗装工程を有する事業場
ノルマルブチルアルデヒド	
イソブチルアルデヒド	
ノルマルバレルアルデヒド	
イソバレルアルデヒド	
イソブタノール	塗装工程を有する事業場
酢酸エチル	塗装工程または印刷工程を有する事業場
メチルイソブチルケトン	
トルエン	
スチレン	化学工場、FRP製品製造工場
キシレン	塗装工程または印刷工程を有する事業場
プロピオン酸	脂肪酸製造工場、染織工場
ノルマル酪酸	畜産事業場、化製場、でんぷん工場
ノルマル吉草酸	
イソ吉草酸	

(主な発生源 出典：環境省「悪臭防止法の手引き」3頁より抜粋)

## 特定悪臭物質の排出規制基準

印西市では、次のように特定悪臭物質の排出規制基準を定めています。

### (1) 悪臭防止法第4条第1項第1号に規定する規制基準

(事業場における事業活動に伴って発生する特定悪臭物質を含む気体で当該事業場から排出されるものの当該事業場の敷地の境界線の地表における規制基準)

特定悪臭物質名	規制基準 (単位 p p m)
アンモニア	1
メチルメルカプタン	0.002
硫化水素	0.02
硫化メチル	0.01
二硫化メチル	0.009
トリメチルアミン	0.005
アセトアルデヒド	0.05
プロピオンアルデヒド	0.05
ノルマルブチルアルデヒド	0.009
イソブチルアルデヒド	0.02
ノルマルバレルアルデヒド	0.009
イソバレルアルデヒド	0.003
イソブタノール	0.9
酢酸エチル	3
メチルイソブチルケトン	1
トルエン	10
スチレン	0.4
キシレン	1
プロピオン酸	0.03
ノルマル酪酸	0.001
ノルマル吉草酸	0.0009
イソ吉草酸	0.001

(平成30年10月1日現在)

- (2) 悪臭防止法第4条第1項第2号に規定する規制基準（事業場における事業活動に伴って発生する特定悪臭物質を含む気体で当該事業場の煙突その他の気体排出施設から排出されるものの当該施設の排出口における規制基準）

悪臭防止法施行規則（昭和47年総理府令第39号）第3条に定める方法により算出して得た流量を許容限度とする。（平成30年10月1日現在）

- (3) 悪臭防止法第4条第1項第3号に規定する規制基準

（事業場における事業活動に伴って発生する特定悪臭物質を含む水で当該事業場から排出されるものの当該事業場の敷地外における規制基準）

特定悪臭物質名	排出水の量	規制基準 (mg/L)
メチルメルカプタン	0.001 立方メートル毎秒以下の場合	0.03
	0.001 立方メートル毎秒を超え、0.1 立方メートル毎秒以下の場合	0.007
	0.1 立方メートル毎秒以下の場合	0.002
硫化水素	0.001 立方メートル毎秒以下の場合	0.1
	0.001 立方メートル毎秒を超え、0.1 立方メートル毎秒以下の場合	0.02
	0.1 立方メートル毎秒以下の場合	0.005
硫化メチル	0.001 立方メートル毎秒以下の場合	0.3
	0.001 立方メートル毎秒を超え、0.1 立方メートル毎秒以下の場合	0.07
	0.1 立方メートル毎秒以下の場合	0.01
二硫化メチル	0.001 立方メートル毎秒以下の場合	0.6
	0.001 立方メートル毎秒を超え、0.1 立方メートル毎秒以下の場合	0.1
	0.1 立方メートル毎秒以下の場合	0.03

（平成30年10月1日現在）

## ②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な居住環境を維持・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。		A地区 (準工業地域)	B地区 (準工業地域)
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 建築物の敷地面積の最低限度

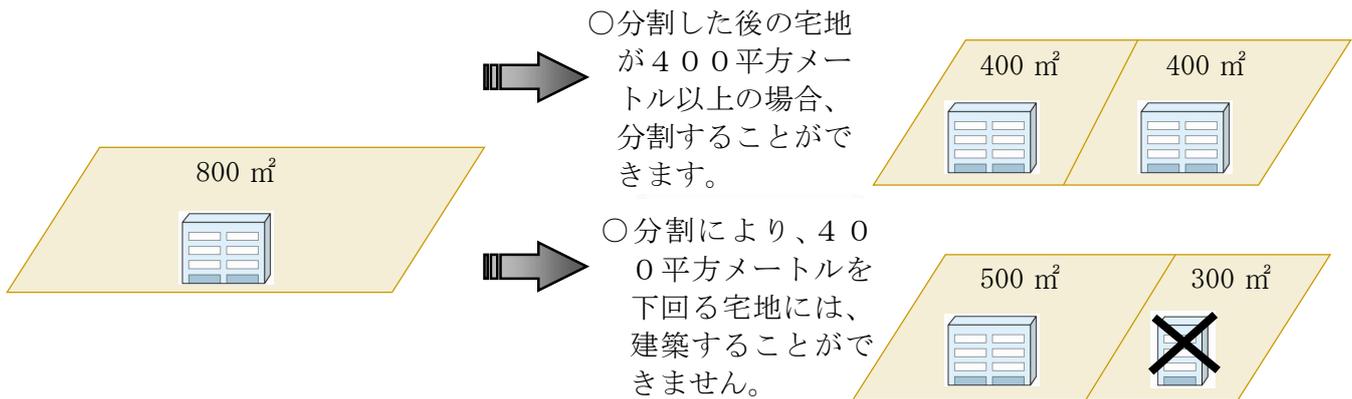
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	A地区	B地区
敷地面積の最低限度	400㎡	

※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。

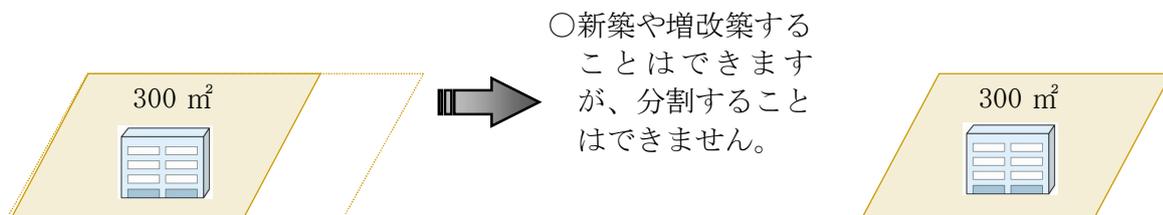
### ①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が400平方メートル以上の土地であっても、分割により、400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、400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400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400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。

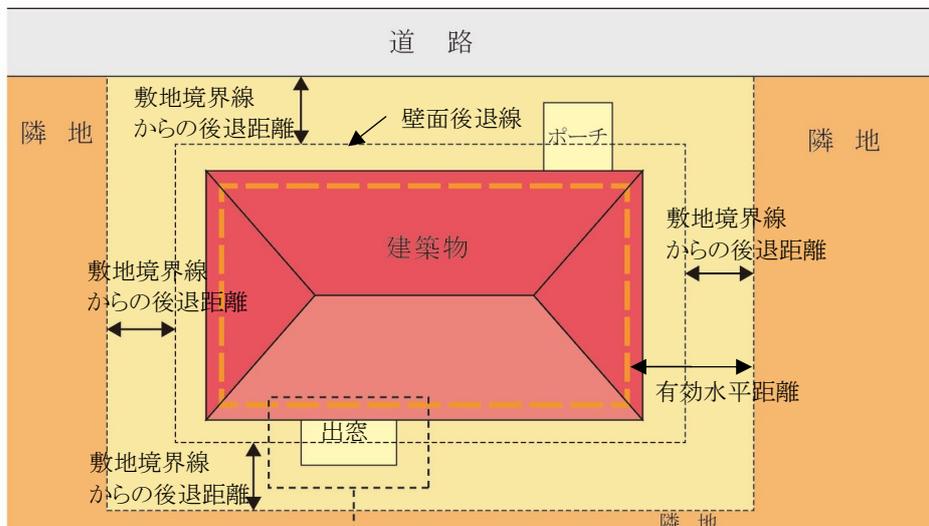


### 3 壁面の位置の制限

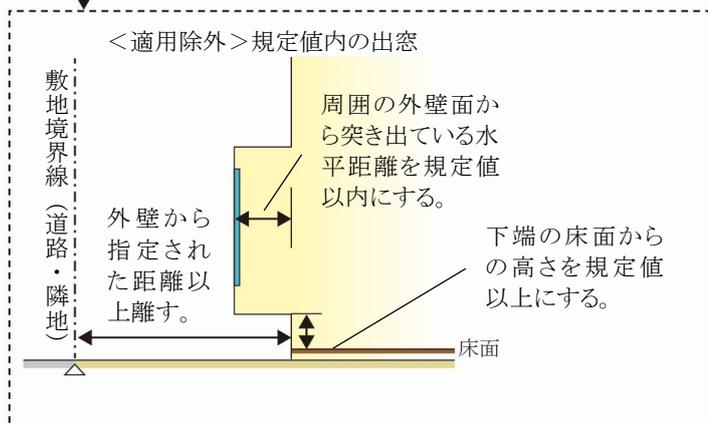
- 建築物を建築する場合は、通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地環境を保全するため、敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。
- 敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

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
A地区	2メートル	以下の各部分においては適用しない ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ. 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
B地区		

# ①. 建築物の壁面の制限に係る説明図



※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。

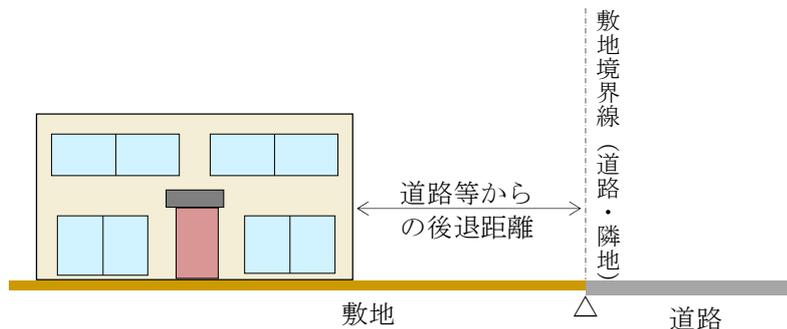


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

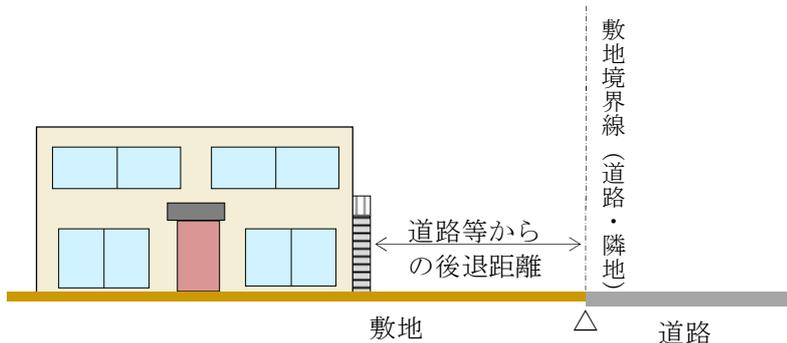
## ②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

### ○外壁の場合



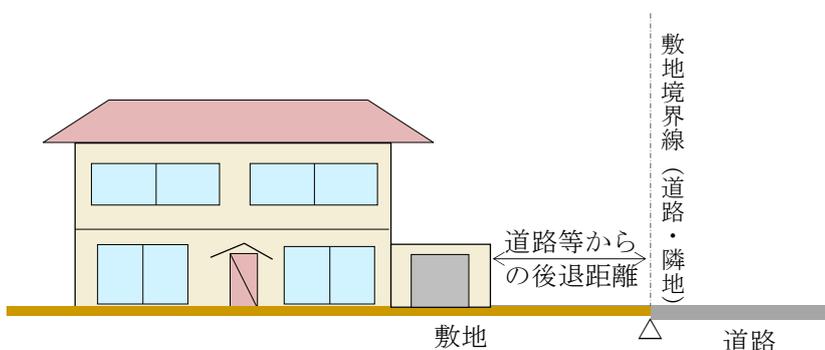
### ◆屋外階段等について

- ・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



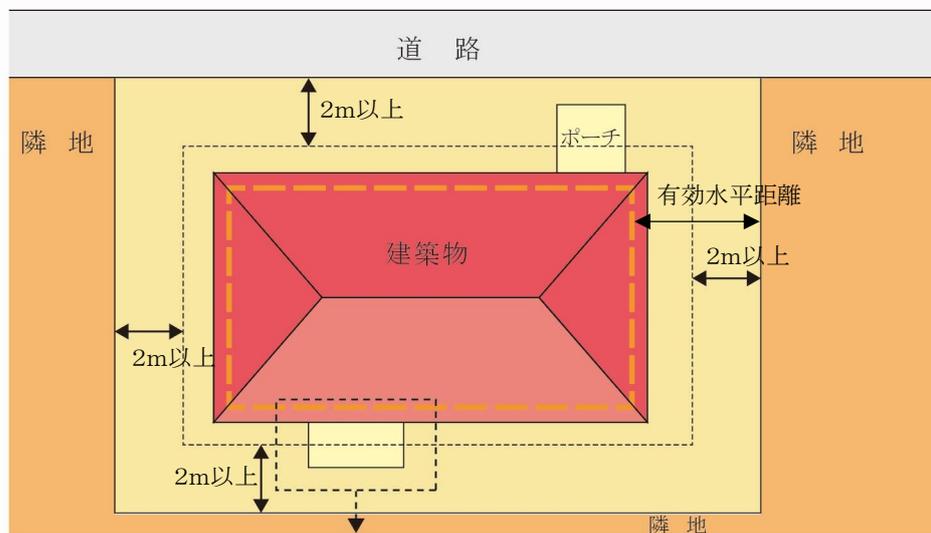
### ◆他の用途との併用車庫等について

- ・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. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離

○A地区、B地区



<適用除外>  
・規定値内の出窓

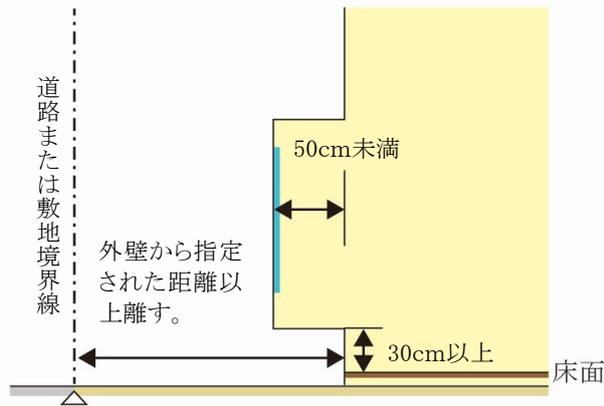
#### ④. 適用除外となるもの

##### ④-1. 出窓

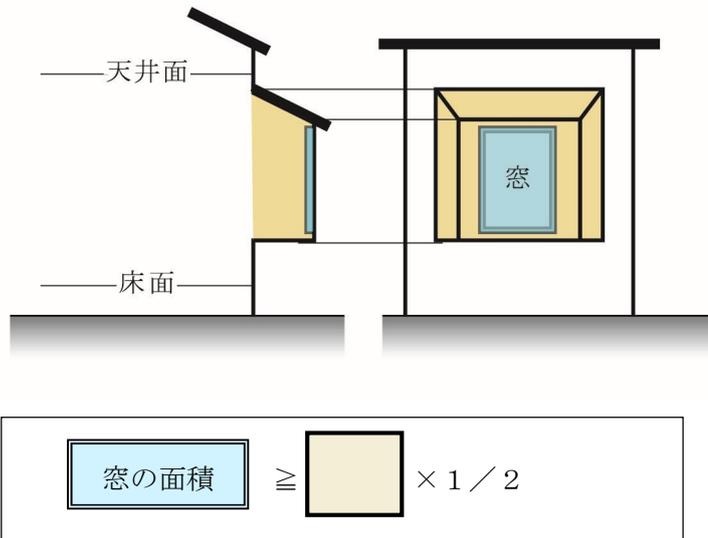
###### ◆床面積に算入されない出窓

・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 以上突き出していない。
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 建築物等の高さの最高限度

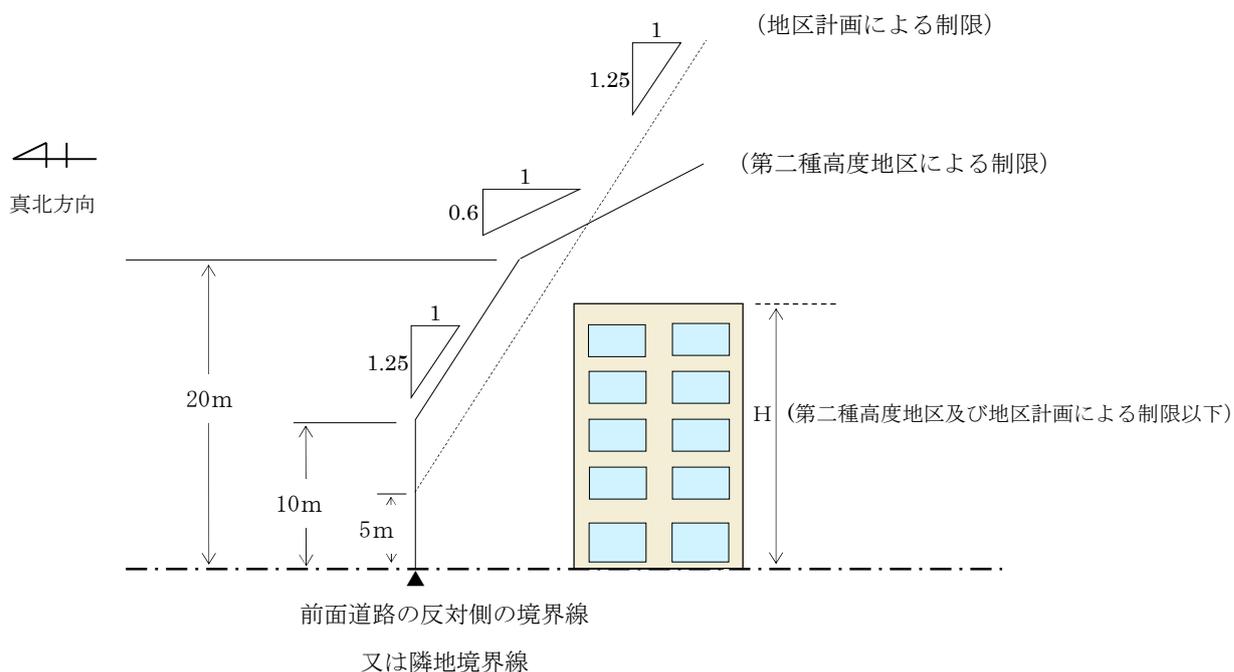
○建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	A地区	B地区
建築物の高さの最高限度		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。

### ○B地区

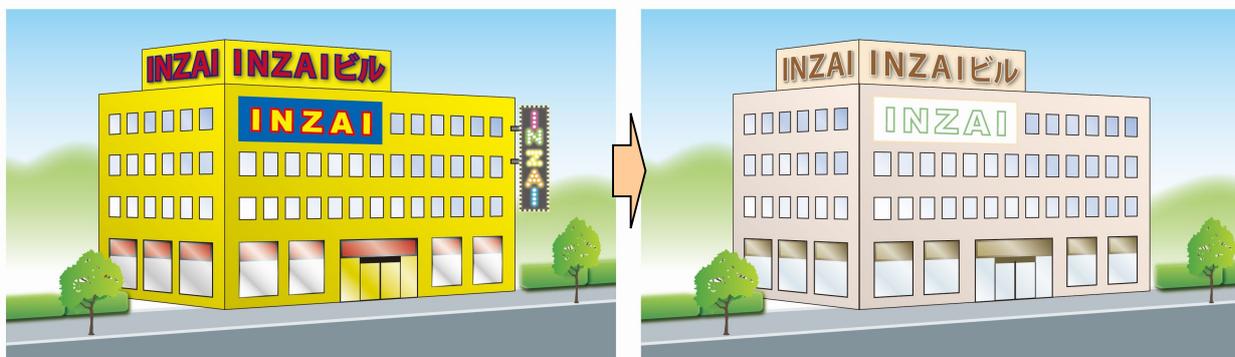
(参考図) 高度地区及び地区計画の制限により、以下のように高さが制限されています。



## 5 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。

- ・建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、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。広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、構造の全てを敷地内に収めたものに限り設置出来るものとする。ただし、彩度・明度の高い色彩及び蛍光色、刺激的な装飾及びデザイン、直接照明、露出したネオン管、点滅光源等の使用により、地区の美観風致を損ねるものは避ける。



- ・壁面の色彩が華美である。
- ・広告類が華美である。

- ・壁面の色彩が周辺環境に配慮している。
- ・広告類が地区の美観風致と調和している。

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

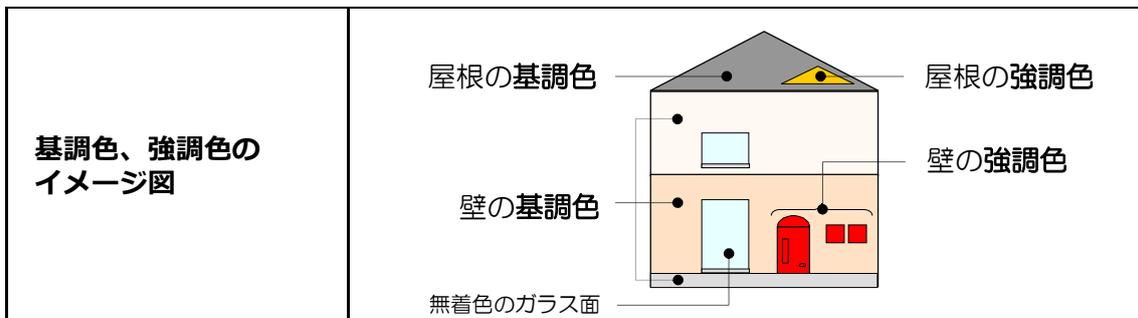
強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部分を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

### 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)

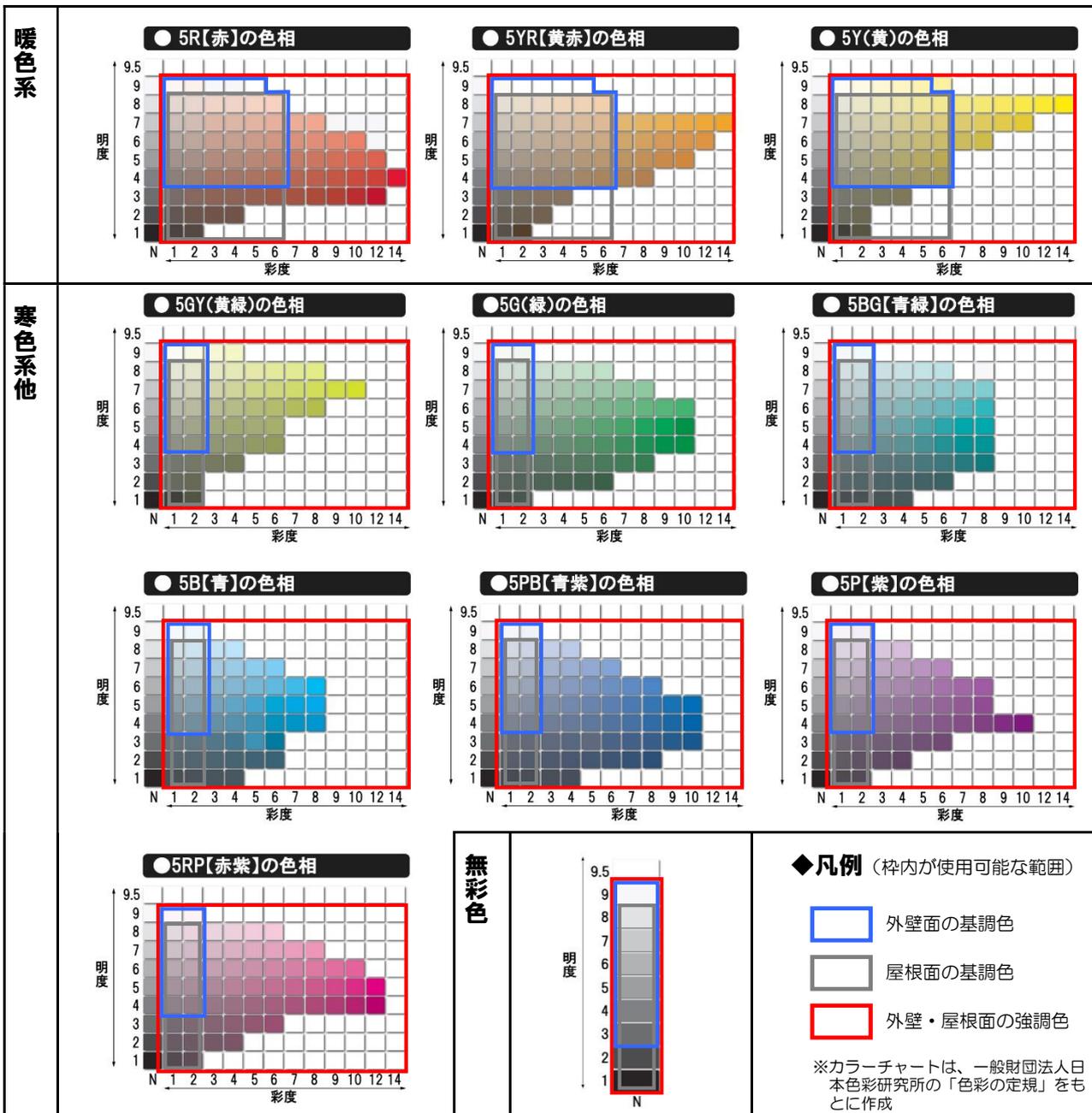
〈一般地区〉商業・業務景観ゾーン

■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	5以下	1~9	14以下
	屋根面	4~8	6以下		
寒色系他 (GY, G, BG, B, PB, P, RP)	外壁面	4~9	2以下	1~9	—
	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）



## 6 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	A地区	B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とともに、道路境界線と垣又はさくの間には植樹帯等を設け、緑化に努めるものとし、なお、植樹帯等は高さ、間隔に配慮し開放性を確保することとします。

<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界線側において制限を受けます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する部分は原則として生垣とします。</li> </ul>
--	---

- 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。

<ul style="list-style-type: none"> <li>さくの構造は、以下のようなものが認められます。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <math display="block">\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</math> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努める。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとし、</li> </ul>
--	---